

# ANKKEASTA AUTUAAKSI:

MYYNTOVOITON TAVOITTELU ASUNNON EHOSTUKSELLA JA  
KYSEISEN LIIKETOIMINNAN KANNATTAVUUS

SAVONIA - AMK / KUOPION MUOTOILUAKATEMIA  
OPINNÄYTETYÖ

LOTTASTIINA HÄMÄLÄINEN,  
ANNIINA ISO-AHOLA  
24.05.2013

KOULUTUSALA: Kulttuuriala

KOULUTUSOHJELMA: Muotoilun koulutusohjelma, Tila- ja kalustemuotoilu

TYÖN TEKIJÄT: Lottastiina Hämäläinen, Anniina Iso-Ahola

TYÖN NIMI: *Ankeasta autuaaksi*: Myyntivoiton tavoittelua asunnon ehostuksella ja kyseisen liiketoiminnan kannattavuus

PÄIVÄYS: 24.5.2013

SIVUMÄÄRÄ/LIITTEET: 113/22

OHJAAJAT: Jarmo Ruokonen, Heikki Nevalainen

YHTEISTYÖKUMPPANIT: Tuula Hämäläinen, Jukka Hämäläinen, Tuula Raitanen

#### TIIVISTELMÄ:

Opinnäytetyössä pohditaan, onko huonokuntoisen asunnon osto, remontointi ja myynti asunnon arvonnousun tavoitteluna kannattava liikeidea Suomen markkinoilla.

Työssä on perehdytty asuntomarkkinoihin, ostajien asettamiin normeihin ja arvoihin sekä siihen, miten asuinalueet vaikuttavat asunnon ostajiin.

Liikeideaa testataan kahden remonttikohteen avulla, jotka esitellään työssä aina niiden hankinnasta valmiiseen myyntikuntoiseen asuntoon asti. Remontointiprojektit on tehty yhteistyössä rahoittajien kanssa.

AVAINSANAT: remontointi, sisustussuunnittelu, asunnon osto ja myynti, asuntomarkkinat, asujien arvot, asuinalueet

FIELD OF STUDY: Culture

DEGREE PROGRAMME: Degree Programme in Design

AUTHORS: Lottastiina Hämäläinen, Anniina Iso-Ahola

TITLE OF THESIS: *From Gloomy to Glorious: Aspire sales profit by renovating an apartment and its profitability in business.*

DATE: 05/24/2013

PAGES/APPENDICES: 113/22

SUPERVISORS: Jarmo Ruokonen, Heikki Nevalainen

PARTNERS: Tuula Hämäläinen, Jukka Hämäläinen, Tuula Raitanen

**ABSTRACT:**

In this thesis we consider if it is profitable to buy an apartment in a poor shape, renovate it and then sell it in hope of a sales profit. We also consider if this kind of a business idea is profitable on the Finnish housing market.

We got acquainted with housing market, norms and values by buyers and how residential area and neighbourhood influence the buyers.

The business idea and its profitability were tested with two renovated apartments. These apartments were renovated in co-operation with our partners.

KEYWORDS: renovating, interior design, buying and selling houses, apartment sales, values by buyers, residential area

# SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO .....	7
2	AIHEEN ESITTELY JA OPINNÄYTETYÖN LÄHTÖKOHDAT .....	10
2.1	Työn toteutus ja vastuunjako.....	11
2.2	Yhteistyökumppanit .....	13
2.3	Tiedonhankinta .....	14
2.4	Työn tavoitteet.....	15
3	ASUMISEN TOIVEET JA VALINNAT .....	17
3.1	Asumisen historiaa .....	17
3.2	Suomalaisten asumisen arvot ja toiveet.....	19
5.2.1	Arvojen ja todellisuuden kohtaaminen.....	21
3.3	Vuokra-asuminen vs. omistusasuminen .....	21
3.4	Asuntotyypit ja asumismuotoon vaikuttavat tekijät.....	24
3.5	Toiveet asuinalueesta .....	26

3.6	Kohderyhmät .....	29
3.7	Valinnat asumisessa .....	30
3.8	Asumisen tulevaisuudennäkymät.....	33
3.9	Omat arvomme asumisessa.....	34
4	REMONTOINTIKOhteet .....	37
4.1	Jyväskylän asunto .....	39
4.1.1	Kohteen etsintä ja valinta .....	40
4.1.2	Asunnon remontoinnin suunnittelu .....	43
4.1.3	Asunnon remontoinnin toteutus.....	47
4.1.4	Remontin kompastuskivet .....	51
4.1.5	Projektin kannattavuus .....	51
4.2	Turun asunto .....	52
4.2.1	Kohteen etsintä ja valinta .....	53
4.2.2	Asunnon remontoinnin suunnittelu .....	56
4.2.3	Asunnon remontoinnin toteutus.....	60
4.2.4	Remontin kompastuskivet .....	64
4.2.5	Projektin kannattavuus .....	65

5	LIIKEIDEA.....	67
5.1	Kohderyhmien huomioiminen.....	68
5.2	Liiketoiminnan positiiviset näkymät.....	69
5.3	Kilpailijakartoitus.....	70
5.4	Liikeidean kannattavuus.....	71
5.4.1	Median tarjoama näkökanta .....	73
5.4.2	Liiketoiminnan kannattavuus käytännössä.....	75
6	LOPPUPOHDINTA JA ONNISTUMISEN ARVIONTI.....	78
6.1	Loppupäätelmät liikeideastamme.....	79
6.2	Työstä saadut hyödyt .....	80

	LÄHTEET JA AINEISTOT .....	82
--	----------------------------	----

#### LIITTEET

Liite 1: Remonttikustannukset, Jyväskylä

Liite 2: Remonttikustannukset, Turku

Liite 3: Pientä Pintaremonttia-ohjelman tilasto

Liite 4: Kiinteistövälittäjille toteutetun haastattelukyselyn Webropol-raportti



# 1

## JOHDANTO

Opinnäytetyössä kokeiltiin käytännössä oman liikeideamme kannattavuutta kahden remonttiprojektin avulla. Työtä varten hankitun kahden asunnon remontoinnin suunnittelu ja toteutus oli mittavin osa opinnäytetyötämme. Aiheeseen syventyminen antoi kokonaisvaltaisen käsityksen remontoinnista, asuntomarkkinoista, asunnon valintaan vaikuttavista tekijöistä sekä asunnon myymisestä. Tehdyn työn raportointi selkeytti ajatuksiamme ja auttoi jäsentämään ja ymmärtämään prosessin aikana oppimaamme.

Olemme vahvasti pyrkineet pitämään työn näkökulman liiketoiminnassa ja sen kannattavuudessa, kuitenkin liittäen työn omaan ammatilliseen osaamiseemme eli tilasuunnitteluun. Liikeidea on

mahdollisimman suuren myyntivoiton tavoittelu kunnostamalla huonokuntoisia asuntoja myyvämpään kuntoon.

Opinnäytetyömme aihe liittyy vahvasti kiinteistöalaan ja asunto-markkinoihin, jotka elävät jatkuvasti. Kirjallisia lähteitä aiheestamme on melko vähän ja painetun aineiston ajankohtaisuutta täytyi arvioida kriittisesti. Hyödynsimme paljon sähköisiä lähteitä, kuten tilastokeskusta ja ympäristöministeriön asuinalueiden neliöhintojen hakupalvelua. Ajankohtaisinta tietoa hankimme suoraan kiinteistöalan ammattilaisilta toteuttamalla haastattelukyselyn Jyväskylän ja Turun kiinteistövälitysfirmojen työntekijöille. Liikeideamme kannattavuuden arvioimiseksi haastattelimme kilpailijaamme, Helsingin Helmeksi -blogin kirjoittajaa sekä Helsinki Home Design-yrityksen perustajaa, Taavi Metsiä.



Kerromme opinnäytetyössämme ensin aiheemme ja sen lähtökohdat, jotta työn tarkoitus hahmottuu. Tästä siirrymme käsittelemään suomalaisten asuntomarkkinoiden asiakkaita eli asuntojen ostajia; heidän arvojaan sekä sitä, miten asuinalueet ja asuntotyypit vaikuttavat heidän päätöksiinsä. Opinnäytetyössä sivutaan myös yleisesti suomalaisia asuntomarkkinoita ja -kuntia. Tämän jälkeen esittelemme opinnäytetyömme mittavimman osuuden eli kahden asunnon remointiprojektit. Esittelemme suunnittelun lähtökoh-  
tia, projektien etenemistä ja toteutusta sekä lopputuloksia. Remointiprojektit toimivat pilottikohteina koko opinnäytetyömme aiheelle eli liiketoiminnalle, joka perustuu asuntojen ostoon, niiden kunnostamiseen ja myyntiin. Remonttikohteiden jälkeen käsittelemme työssämme liikeideaamme ja sen kannattavuutta. Lisäksi esittelemme samanlaista toimintaa harjoittavan kilpailijamme.



# 2

## AIHEEN ESITTELY JA OPINNÄYTETYÖN LÄHTÖKOHDAT

Opinnäytetyön aiheena on tarkastella ja analysoida, miten remontointi ja asunnon ilmeen päivittäminen vaikuttavat huonokuntoisen asunnon arvoon, sen myyntiin ja siitä saatavaan myyntivoittoon. Olemme pohtineet opiskelumme aikana olisiko asunnon ostaminen, remontointi ja myynti potentiaalinen yritystoimi ja olisiko kyseisellä periaatteella toimiva yritys kannattava Suomen markkinoilla. Olemme toteuttaneet opinnäytetyön yrittäjän ja suunnittelijan näkökulmasta, sillä olemme halunneet keskittyä siihen, miten yritys käytännössä toimii ja haluamme saada realistisen käsityksen kyseisestä liiketoiminnasta ja sen kannattavuudesta.

Opinnäytetyössämme olemme perehtyneet liiketoimintaideamme kannattavuuden lisäksi Suomen asuntomarkkinoihin sekä ihmisten asumiseen liittyviin toiveisiin, arvoihin ja valintaperusteisiin, mitkä

kulkevat käsi kädessä ja ovat vuorovaikutuksessa keskenään. Nämä aiheet käsittelemme luvussa 3 (Asumisen toiveet ja valinnat). Työmme aihe on ajankohtainen, sillä asuntojen myyntiarvon nostattaminen pintaremontilla ja ilmeen kohentamisella on paljon esillä mm. audiovisuaalisessa mediassa.

Aiheemme kumpuaa omasta kiinnostuksestamme kyseisellä liikeidealla toimivan yrityksen perustamiseen, mitä olemme harkinneet valmistumisemme jälkeen. Halusimme opinnäytetyössämme testata liikeideaamme sekä syventyä siihen. Työssämme yhteistyökumppaneina mukana olleet rahoittajamme mahdollistivat liikeidean toimintaperiaatteen konkreettisen kokeilemisen.

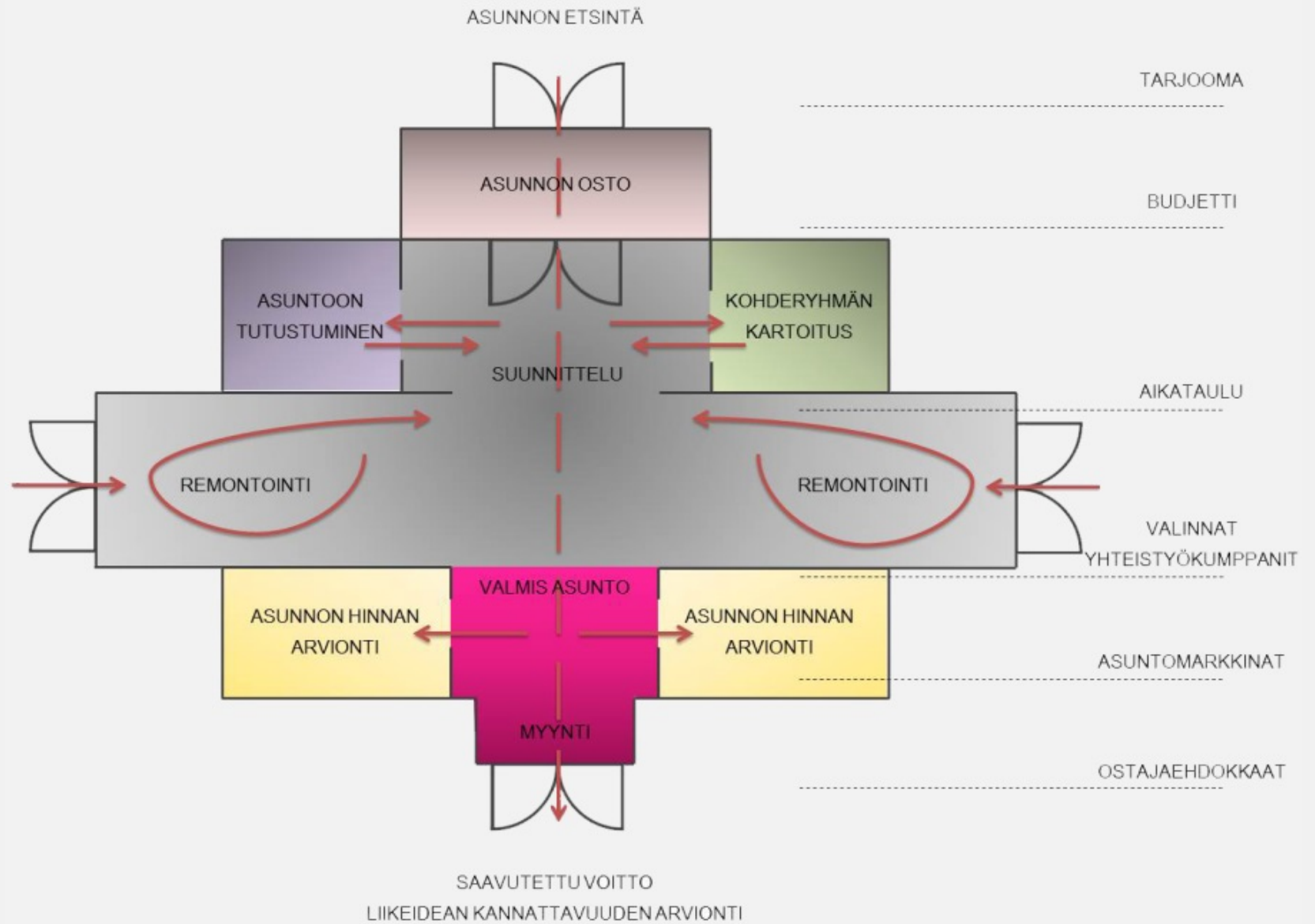
## 2.1 TYÖN TOTEUTUS JA VASTUUNJAKO

Opinnäytetyötämme varten ostettiin kaksi kerrostaloasuntoa, joihin teimme remointi- ja sisustussuunnitelmat. Näiden suunnitelmien pohjalta asunnot kunnostettiin. Suunnittelutyössä huomioimme paitsi asuntojen iät sekä asuntojen tarjoamat puitteet, myös käyttäjäkohderyhmät sekä potentiaaliset ostajaehdokkaat. Kohteiden remointia ja remointinnin tuloksia käsittelemme luvussa 4 (Remointikohteet). Jotta saimme selville remonttien vaikutukset asuntojen myyntiarvoon, teetettiin valmistuneista asunnoista uudet hinta-arviot kiinteistövälittäjillä. Luvussa 5 (Liikeidea) pohditaan liikeidean kannattavuutta näiden arvioiden pohjalta. Lisäksi liikeidean kilpailijoita kartoitettiin mahdollisen markkinaraon hahmotumiseksi.

Remointiprojektien ohella perehdyttiin kahteen asuntomarkkinoita selittävään osa-alueeseen. Siihen, miten asuinalueet ja

asuntotyytit vaikuttavat asunnon ostajaan sekä millainen arvo-maailma asunnon ostajilla on. Nämä osa-alueet ovat tiivistä kytköksissä toisiinsa, ja siksi niitä on käsitelty yhtenäisenä ostajan valintoja sekä valintaperusteita selittävänä kokonaisuutena.

Opinnäytetyömme strategiaa kuvaa työme taustalla kulkenut kaavio (ks. Kaavio 1, s. 12), joka perustuu Zeiselin (1984) suunnittelemaan spiraalimalliin (Anttila 1996, 98). Työn etenemistä kuvaavan kaavion alkupäässä on liikeideamme, toiveemme sekä tavoitteemme. Asuntoprojektien etenemiseen vaikuttavat olemassa oleva taito, tieto sekä ideat; rahoittajien näkemykset, budjetti, resurssit, valinnat, yhteistyökumppanit, käytettävät materiaalit ja aikataulu, sekä näiden tekijöiden vaikutus toisiinsa. Kaavion lopupäässä on valmis myyntiin menevä asunto ja arvio asunnon arvon noususta sekä päätelmät liiketoiminnan kannattavuudesta.



KAAVIO 1. Strategiakaavio opinnäytetyön etenemisestä (Hämäläinen 2013, perustuen Anttilan 1996 esittelemään spiraalimalliin (Zeisel 1984).

Opinnäytetyömme toteutuksessa rahoittajamme vastasivat remontoitavien asuntojen hankinnasta ja siihen liittyvien lainaneuvotteluiden lisäksi remontin toteutukseen vaadittavien työvoiman ja materiaalien hankinnasta. He myös sopivat remonttien laajuudesta ja toteutuksesta taloyhtiöiden isännöitsijöiden kanssa. Remonttien etenemisen sekä työn laadun valvonnan vastuu jakautui osittain meille rahoittajiemme lisäksi. Pyrimme itse varmistamaan, että tekemissämme suunnitelmissa pysyttiin ja rahoittajamme valvoivat suunnitelmien toteutuksen laatua. Molemmat tahot vastasivat osaltaan myös laadituissa aikatauluissa pysymisestä.

Työnjako allekirjoittaneiden kesken eli koko opinnäytetyöprosessin ajan. Remontoitavia kohteita koskevat suunnitelmat tehtiin yhteistyönä, mutta toteutuksen valvonta jaettiin kohdekaupungeittain. Tiedonhakua, sen hyödyntämistä ja raportointia sekä opinnäytetyöhömmme liittyvää pohdintaa tehtiin sekä yhdessä että erikseen.

## 2.2 YHTEISTYÖKUMPPANIT

Opinnäytetyössä yhteistyökumppaneina ovat toimineet Tuula Raitanen (erikoishammaslääkäri), Tuula Hämäläinen (filosofian tohtori, laborantti) sekä Jukka Hämäläinen (rakennusarkkitehti). He ovat rahoittaneet työmme toteuttamisen ja olleet tästä johtuen tärkeä tekijä opinnäytetyössämme. Opiskelijoina meillä ei olisi ollut tarvittavia resursseja kunnostettavien asuntojen hankintaan ja liikeideamme testaamiseen käytännössä. Olemme myös hyödyntäneet rahoittajien kontakteja työmme remointiprojektien yhteydessä, esimerkiksi tavarantoimituksessa ja remontin toteutuksessa. Rahoittajien lisäksi yhteistyökumppaneiksemme voidaan laskea kiinteistövälittäjät, joiden kanssa olemme olleet tekemisissä. Heidän ammatillinen näkemyksensä on ollut tärkeää asunnon oston, myyntiin sekä myynnin suunniteluun vaikuttavissa tekijöissä, kuten miten asuntoa halutaan myydä, millaisella aikavälillä asunto on tarkoitus saada kaupaksi, milloin asunonäyttöjä järjestetään ja niin edelleen.

## 2.3 TIEDONHANKINTA

Käytimme opinnäytetyössämme erilaisia tiedonhankinnan menetelmiä. Toteutimme sähköisen kyselyn kiinteistöalan ammattilaisille (ks. Luku 2.3.1), haastattelimme kilpailijaamme sähköpostitse (ks. Luku 5.3) sekä hankimme tietoa kirjallisista lähteistä, verkkojulkaisuista, tilastoista, radiohaastattelusta sekä televisiossa esitetystä lifestyle-ohjelmasta.

Loimme kiinteistövälittäjille, myyntineuvottelijoille sekä muille kiinteistövälitysfirmoissa työskenteleville alan ammattilaisille yhteisen kyselyn sähköisellä Webropol-sovelluksella. Lähetimme kyselyn Turun sekä Jyväskylän suurimpien ja aktiivisimpien kiinteistövälitysfirmojen työntekijöille; kaiken kaikkiaan vastauspyyntö lähetettiin yli 100:lle kiinteistöalan ammattilaiselle. Vastauksia kyselyyn saimme 26 kappaletta ja vastaajista valtaosa oli kiinteistövälittäjiä.

Alhaisesta vastaajamäärästä johtuen emme voineet hyödyntää kyselyn vastauksia luotettavana lähteenä. Saimme vastauksista kuitenkin itsellemme tärkeää taustatietoa sekä varmistuksia joillekin oletuksillemme, kuten esimerkiksi sille, että kesä on asuntomarkkinoilla vilkkainta kaupankäynnin aikaa. Laaditun kyselyn kysymykset ja vastaukset löytyvät liitteestä 4.

## 2.4 TYÖN TAVOITTEET

Aiemminkin jo mainittu opinnäytetyömme tärkein tavoite on realistisen kuvan saaminen liiketoimintaideamme kannattavuudesta ja sen toimenkuvasta. Tämän lisäksi työn tavoitteena oli oppia prosessin edetessä miten yhteistyökumppaneita hankitaan, miten heidän kanssaan toimitaan, mitä virallisia asiakirjoja ja sopimuksia asunnon ostoon, remontointiin ja myyntiin liittyy, sekä miten varautua projekteissa mahdollisesti esiintyviin ongelmiin. Remontointikohteiden kunnostamisen jälkeen toivoimme ymmärtävämmemme mihin kaikkien suunnittelijan tulee varautua ja miten vastaantulevista ongelmista selvitään.

Työhömmme olennaisesti liittyvien remonttikohteiden tavoitteena oli myyntivoiton tuottaminen rahoittajillemme. Kenties tätäkin tärkeämpänä pidimme kuitenkin remontointiprosessin tuomaa käytännön kokemusta kokonaisvaltaisesta suunnittelutyöstä. Tavoitteenamme oli myös löytää asunnoille sopivat ostajat, jotka arvos-

tavat valmista suunnittelutyötä. Lisäksi halusimme osaltamme rohkaista suomalaista kiinteistökauppaa idearikkaampaan sisustamiseen. Toivoimme asuntojen arvojen nousevan sekä saavamme kiinteistövälittäjiltä kaipaamaamme arvostusta suunnittelutyöllemme.





# 3

## ASUMISEN TOIVEET JA VALINNAT

Suomalaisten asumiseen liittyvät arvot juontavat kauas historiaan; ne ovat peräisin parinsadan vuoden takaa. Emme kuitenkaan elä enää samassa yhteiskunnassa kuin tuolloin, sillä yhteiskuntamme rakenne elää ja muuttuu jatkuvasti. Asumisen viralliset tavoitteet poikkeavat usein todellisista asumiseen liitettävistä arvoistamme. Arvostamme asumisessa kohtuuhintaisuutta, luonnonläheisyyttä sekä asumisen monimuotoisuutta. Nämä kriteerit kuitenkin jäävät usein toteutumatta johtuen olemassa olevasta asuntotarjonnasta sekä kaupunkiemme rakenteesta, jossa kehittämisen tavoitteet ovat ristiriidassa asumiseen liitettyjen arvojen kanssa. (Puustinen 2010 305–306, 343.)

Asumismuotoon vaikuttavia tekijöitä ovat kotitalouksien tulot, tuloerot, varat, velat, elämäntapa, työ, vapaa-aika sekä sosiaalisuuden muutokset. Suomessa asumismuotojen erot ovat olleet melko

pieniä, mutta viime vuosina on havaittu eroavaisuuksien lisääntymän esimerkiksi vuokra- ja omistusasuntojen välillä sekä suuri- ja pienituloisten asukkaiden välillä. Varakkaiden ja hyvätuloisten suosimat asuinalueet alkavat erottua niin sanotuista tavallisista asuinalueista. Näillä alueilla asuntojen hinnat ovat korkeammat ja alueen maine parempi. Samaan aikaan asunnottomuus ja asumisköyhyys ovat kasvaneet. (Juntto 2008b 17, 25.)

### 3.1 ASUMISEN HISTORIAA

Asumistaso oli kansainvälisesti heikkoa 1800-luvun puolivälistä 1900-luvun alkupuolelle ja koti ja perhe-elämän vaaliminen olivat tulleet tunnusomaisiksi kaupunkien keskiluokalle. Tällöin säästettiin julkisissa menoissa ja korostettiin asukkaiden omatoimisuutta

sekä moraalisen kasvatuksen perinnettä. Tuolloin syntyi myös asunto-osakeyhtiön ensimmäinen malli. (Puustinen 2010, 320.)

Suomen itsenäistymisestä toisen maailmansodan alkuun asti Suomessa oli havaittavissa modernin asumisen ideologinen vaihe. Tuolloin luotiin lainsäädännöllinen pohja huoneen vuokraukselle. 1920-luvulla voimakas omakotiliike vaikutti koti-ideaalin leviämiseen kansan tuloluokissa. Omistusasuminen ja oma koti nähtiin isänmaallisuuden ja moraalisen kasvatuksen välineenä. Vuokra-asunnot miellettiin likaisiksi, saastaisiksi sekä väärin aatteiden asumismuodoksi. Vähävaraista työväkeä kannustettiin hankkimaan oma asunto. Jos omakotitalon rakentaminen ei ollut mahdollista, oli vaihtoehtona asunto-osake kaupungista. Puhdasta ja terveellistä asuntoa sekä luonnonläheistä ympäristöä pidettiin yhteiskuntarauhan takeina. (ibid.)

1945 alkanutta aikaa kutsutaan hyvinvointivaltion kaudeksi, jota elämme edelleen. Väliaikaiseksi tarkoitettu niin sanottu vanha Arava-lainsäädäntö perustettiin 1940-luvulla. Arava-lainsäädännön puitteissa valtio myönsi lainoja kaikille rakennuttajayhtiöille yleishyödyllistä rakennustoimintaa varten jälleenmyyntiä säännöstelemättä. Lähes 80 prosenttia 1950-luvulla tuotetuista valtion lainoitamista asunnoista oli omistusasuntoja. Asuntohuollon kannalta päätös oli merkittävä ja laaja. Sen sijaan, että vuokra-asuntokanta olisi ollut laajempi, Arava-rahoituksella tuotetut asunnot suuntautuivat hyvätuloisille ja asumiskulut niissä olivat muihin Pohjoismaihin verrattuna korkeat. (Puustinen 2010, 321.)

1930-luvulta lähtien on kiinnitetty huomiota asuntojen ja maankäytön tarkoituksenmukaiseen suunnitteluun. Tästä lähtien tilankäytön tehokkuutta on painotettu. Näiden piirteiden uskottiin tasa-arvoistavan suomalaisten asumista. Lisäksi työväen asunto-olojen uskottiin kohentuvan tarkoituksenmukaisen ja säännöstellyn tilan-

käytön myötä. Tilankäytössä pyrittiin minimoimaan asuntojen koko, koska osan asumisen toiminnoista ajateltiin siirtyvän asuntojen ulkopuolelle, kuten kouluihin, kirjastoihin, puistoihin, kahviloihin ja elokuvateattereihin. (Puustinen 2010, 335.)

1960-luvulla kohtuutasoista asumista pidettiin kansalaisten perusoikeutena ja yhteiskuntaa vastuussa vähimmäistason takaamisesta. Suomalaiset silti ihannoivat omillaan selviämistä ja asuntosäästämistä, mutta nyt siihen yhdistyi valtion kasvava vastuu. Asuntojen asuntotyyppin valinnanvapautta haluttiin lisätä, mutta vuokra-asumiseen ei kuitenkaan kannustettu. Vuokra-asumisesta tuli lähinnä alimpien tuloluokkien asumismuoto, mistä 1970-luvulla Arava-vuokra-asunnoiksi rakennetut työsuhteasunnot poikkesivat.

1960- ja 1970-luvulla muuttoliike kaupunkeihin mullisti sekä asumisen että elämäntavan. Rakennusteollisuus alkoi kehittyä nopeasti ja rakentamista haluttiin kehittää teollisena toimintana sekä

liiketoimintana. Tällöin myös vuokrasäännöstelyä koskevaa lain-säädäntöä kehitettiin. 1970-luvun lopulla rakentamisen tuotantotuki sekä asuntolainojen myöntämisen määrä kääntyivät laskuun. (Puustinen 2010, 322–323.)

1990-luvulla laman myötä ja siitä toivuttaessa laina-ajat pidentyivät, korot laskivat ja luottojen myynti vilkastui. Asuntorahoittaminen eurooppalaistui ja Arava-rahoitteisten asuntojen rakentaminen laski 70-luvun huippuvuosista murto-osaan. (Puustinen 2010, 323–324.)

### **3.2 SUOMALAISTEN ASUMISEN ARVOT JA TOIVEET**

Suomalaiset arvostavat asumisessa käytännöllisyyttä ja toimivuutta. Painoarvoa annetaan suurille huoneille, erityisesti riittävän koiselle keittiölle ja kylpyhuoneelle. Suomalaiset haluavat kodiltaan

vastapainoa kiireiselle ja hektiseksi koetulle työarjelle; kulttuurikemuksia ja vapaa-ajan virikkeitä korvataan yhä enemmän samantyyppisin toiminnoin kotona (vrt. kpl 3.1, asumisen historiaa 1930-luvulla). Kodin viihtyisyyttä ja kodikkuutta pidetään suuressa arvossa. (Kyttä, Pakkasalo & Vaattovaara 2010, 114, 116; Juntto 2008a, 106.)

Suomalaisille asunnon riittävä tila on tärkeimpiä asuntokriteerejä. Toisinaan tilavan asunnon sijaan tavoitteena voi olla korkeatasoisempi ja sijainniltaan parempi samankokoinen tai pienempikin asunto. Asumisen nykypäiväinen ihannekuva on 200 m<sup>2</sup> kokoinen, tai suurempi, moderni omakotitalo lähellä luontoa. Nykyään on tärkeää, miltä asunto näyttää ja tuntuu. Suomalaiset eivät asumisellaan varsinaisesti halua erottua massasta ja tästä syystä suomalaisten asumisen sanotaan olevan ”tasapäistä, pröystäilemätöntä sekä järkevää”. (Juntto 2008a, 96; Juntto 2008b & Timonen, 1-2; Kyttä ym. 2010, 116; Puustinen 2010, 334.)

Suomalaiset haluavat asuinympäristöltään rauhallisuutta, luonnonläheisyyttä sekä palveluiden saatavuutta. Nämä toiveet ovat kaikilla suomalaisilla samat alueesta, koulutuksesta, tulotasosta tai ammatillisesta suuntautumisesta riippumatta. Kaupungeissa asuille puistot ja lenkipolut ovat asumisviihtyvyyden kannalta tärkeitä. Luonnonläheisyyden ihannoinnin arvostuksessa asunnon arkkitehtuuri, esteettisyys, sisätilojen toimivuus tai asuntosuunnittelu ei ole niinkään tärkeitä, vaan hyviä ja esteettisiä näkymiä luontoon ja suuria ikkunoita arvostetaan enemmän. Ulkoympäristö koetaan huomattavasti sisätiloja merkittävämmäksi. Asumismarkkinoilla nousevana trendinä onkin ulkoympäristön merkitys. Suomalaisten kaupunkien ulkoympäristön katsotaan olevan keskimäärin laadukasta ja korkeatasoista koko Suomessa. Puhtaan ilman, esteettömän valon sekä avarien näkymien merkitys ja arvostus ovat johtaneet väljään ja luonnonläheiseen rakentamiseen ja arkkitehtuuriin. (Lapintie 2010, 41–42; Puustinen 2010, 332, 334; Strandell 2011, 17.)

### 3.2.1 ARVOJEN JA TODELLISUUDEN KOHTAAMINEN

Asunnon hankkiminen on ihmisen elämän suurimpia investointeja, johon liittyy taloudellisia riskejä, mutta myös mahdollisuus arvonnousuun. Suomessa asunnon ostamiseen käytetään keskimäärin 29 prosenttia kotitalouden tuloista, luku on Euroopan korkeimpia. On tutkittu, että korkea asumistaso liittyy varallisuuteen sekä elinvaiheeseen. Elämän ja talouden realiteetit painavat usein asunnon hankinnassa enemmän kuin omien arvojen perusteella tehdyt valinnat. Moni esimerkiksi muuttaa lähioon, koska heillä ei ole varaa asua keskustassa. Suomalaiset haluaisivat asua tilavammin, mutta asumisen kalleus rajoittaa lisätilan hankkimista. Omistusasunnon hankkiminen voi kuitenkin olla enemmän taloudellinen keino ja järkevä sijoitus kuin arvo. (Juntto 2008b16, 21; Kyttä ym. 2010, 109, 116; Puustinen 2010, 342.)

Suomessa rakennusala on todella säänneltyä, millä parannetaan laatua, mutta liiallinen sääntely estää alan kilpailua sekä kaventaa

tarjolla olevien asuntovaihtoehtojen määrää. Säännöstelystä johtuen ei kehitetä uusia, parempia ratkaisuja asiakkaiden tyydyttämiseksi ilman viranomaisten aloitetta tai määräystä. Koska Suomessa asumista ja rakentamista säätelevät lait, säännökset, määräykset, standardit ynnä muut, on toteutuva asuntotuotantomme, erityisesti teollinen kerrostalotuotanto, tasalaatuista ja vakioitua. Tästä johtuen suomalaisten asumiselle asetettuja arvoja on haastavaa toteuttaa. Esimerkiksi palveluilla tuettu asuminen on ristiriidassa omatoimisuuden ja yksin pärjäämisen ihannoinnin kanssa. (Puustinen 2010, 328, 331, 338.)

### 3.3 VUOKRA-ASUMINEN VS. OMISTUSASUMINEN

Kuten jo aiemmin historiaosuudessa on mainittu, Suomessa omistusasumisella on vankka kannatus. Suomalaisista yli 90 prosenttia

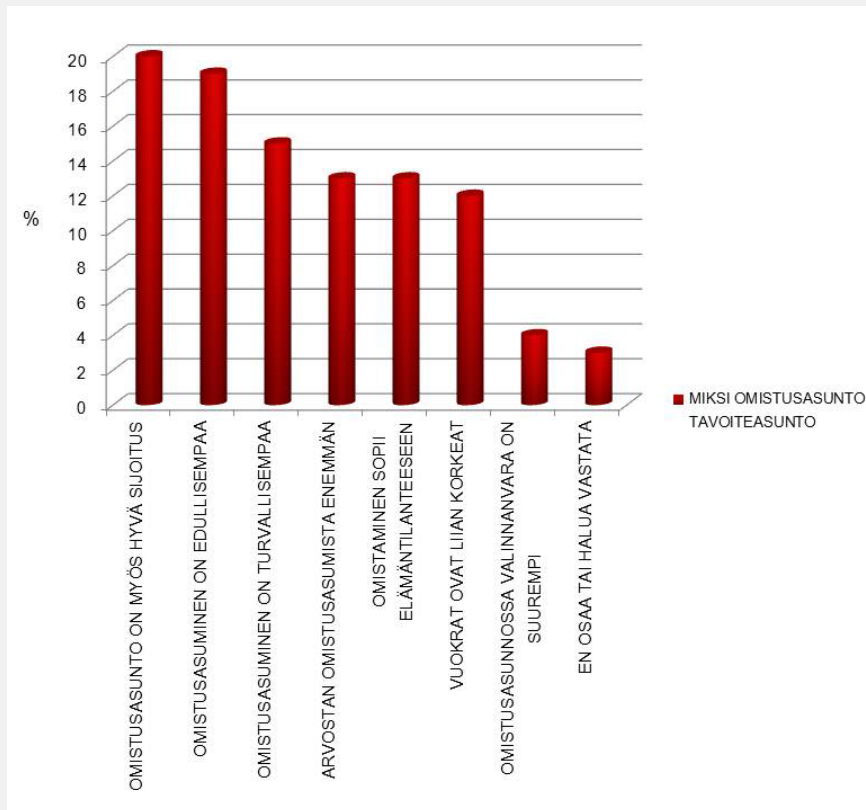
asuu tai haluaa tulevaisuudessa asua omistusasunnossa. Joidenkin mielestä omistusasuminen kuitenkin sitoo liikaa eri elämäntilanteissa. Omistusasuminen koetaan ongelmallisena liikkuvuuden kannalta, sillä se suosii päivittäistä liikkuvuutta työn perässä ja hillitsee muuttoja työpaikan vaihtuessa. Muuttuvassa elämäntilanteessa vuokra-asunto ei sido, eikä ole samanlainen suurta harkintaa vaativa sijoitus, kuten omistusasunto. Henkilöt, jotka arvostavat enemmän vuokralla asumista, haluavat yleensä käyttää asuntolainojen lyhennyksiin ja korkoihin kuluvat rahansa esimerkiksi matkusteluun. Toisaalta asuntolainan lyhennykseen kuluva summa voi olla verrattavissa kuukausittaiseen vuokranmaksuun. Lainanlyhennykset vuokran maksun sijaan kerryttävät maksajan omaisuutta. (Hänninen 2013; Juntto 2008b, 21; Kyttä ym. 2010, 107,118; Puustinen 2010, 342.)

Omistusasumisen arvostaminen, yksin pärjäämisen ja omatoimisuuden ihanteet liittyvät suomalaisina pidettyihin luonteenpiirteisiin. Näitä piirteitä edustavat asuntosäästäminen ja omistusasun-

non hankkiminen. Asuntojen hintojen nousu on tehnyt asunto-osakkeesta turvallisen ja kannattavan sijoituskohteen. Lisäksi asuntolainojen korkojen verovähennysoikeuden katsotaan suosivan omistusasumista vuokra-asumisen sijaan. Vuokra-asumisen ja omistusasumisen erojen on arvioitu jatkuvasti pienenevän. Pitkät laina-ajat tasoittavat omistus- ja vuokra-asumisen eroja, sillä ne alentavat omistusasunnon hankintakynnystä. (Juntto 2008a, 86; Kyttä ym. 2010, 119; Puustinen 2010, 325–326.)

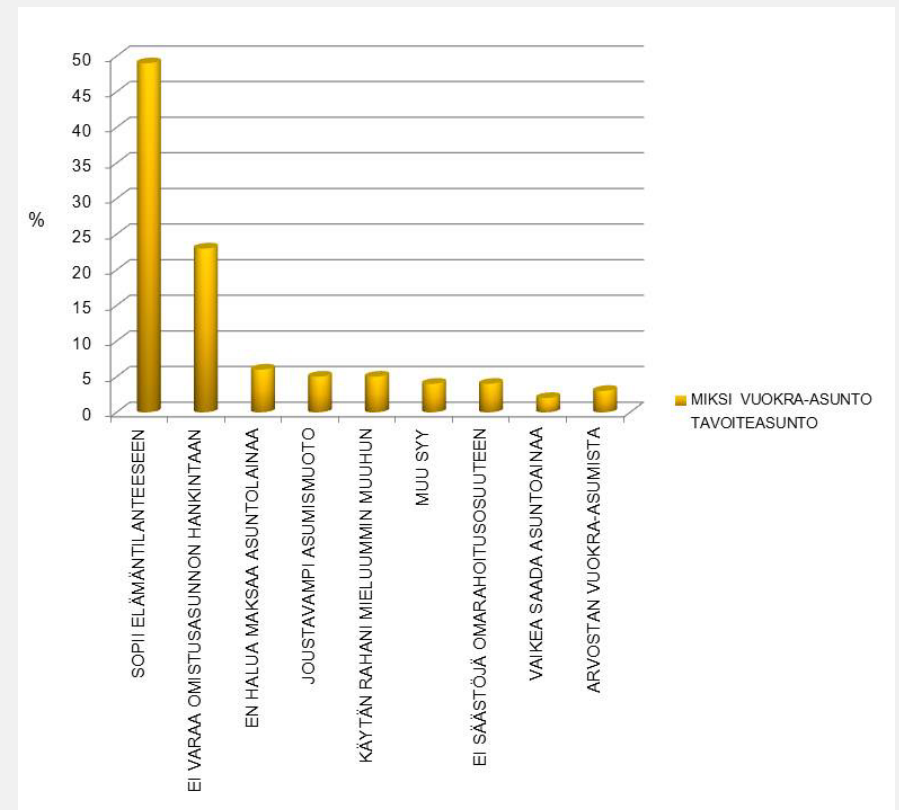
Omistusasunnoissa asuvat suomalaiset suunnittelevat muuttoa kolme kertaa vähemmän kuin vuokra-asunnoissa asuvat. Vuokrala asuvat antavat Anna Strandellin teettämässä asukasbarometrikyselyissä asunnolleen huonomman arvosanan kuin omistusasujat. Omistusasunnon omistajan itsemääräämisoikeus on itsensä toteuttamisen näkökulmasta suurempi kuin vuokralaisen. (Kyttä ym. 2010, 107; Puustinen 2010, 326; Strandell 2011, 72.)

Seuraavat kaaviot (Kaaviot 2 ja 3) esittävät omistusasumiseen ja vuokra-asumiseen vaikuttavia tekijöitä. Kaaviot perustuvat Anneli Juntton *Suomalaiset asumistavoitteet ja mahdollisuudet 2007* -julkaisussa teoksessa koottuihin tilastoihin. Vuonna 2005 teetetys-  
sä kyselyssä vastaajia pyydettiin kertomaan syy siihen, miksi vuokra-asunto tai omistusasunto valittiin tavoiteasunnoksi. Kaavio-



KAAVIO 2. Omistusasumista puoltavia tekijöitä (Hämäläinen, perustuen Juntto 2007).

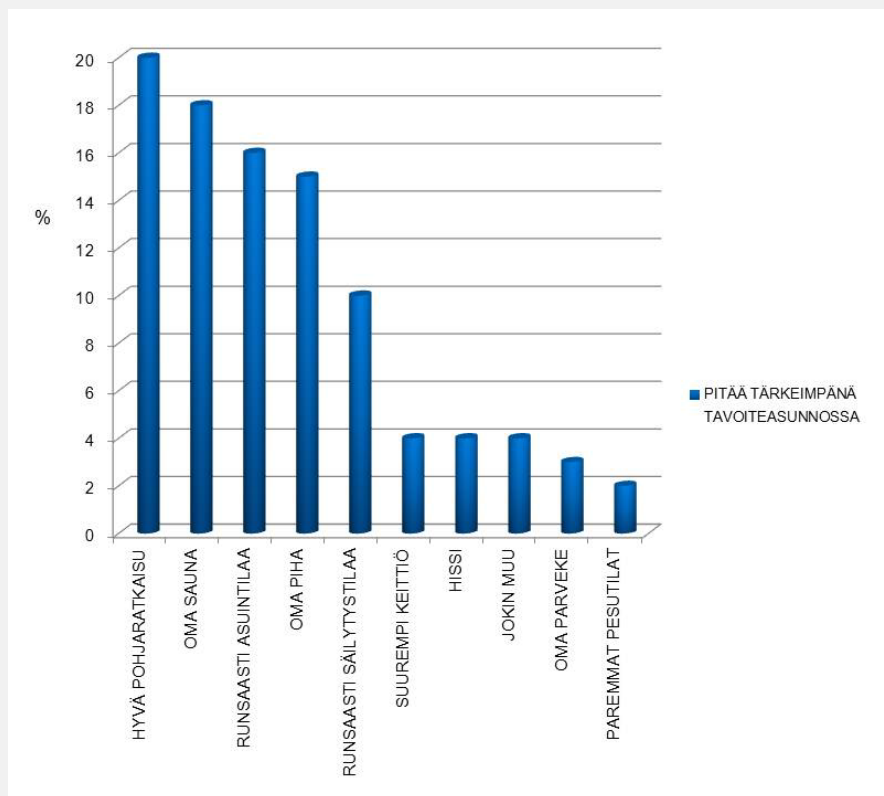
ta 2 tulkittaessa voidaan todeta, että omistusasunto kiinnosti ostajia sijoituskohteena. Lisäksi taloudelliset syyt näyttivät vaikuttavan monen asunnonomistajan päätökseen. Kaaviota 3 tulkittaessa voidaan huomata, että myös vuokra-asunnossa asuvien valintaan vaikuttavat taloudelliset tekijät. Kuitenkaan asumiseen liitettyjä arvoja tai toiveita ei yhdistetä vuokra-asumismuotoon.



KAAVIO 3. Vuokra-asumista puoltavia tekijöitä (Hämäläinen, perustuen Juntto 2007).



### 3.4 ASUNTOTYYBIT JA ASUMISMUOTOON VAIKUTTAVAT TEKIJÄT



KAAVIO 4. Tavoiteasunnon tärkein ominaisuus (Hämäläinen, perustuen Juntto 2007).

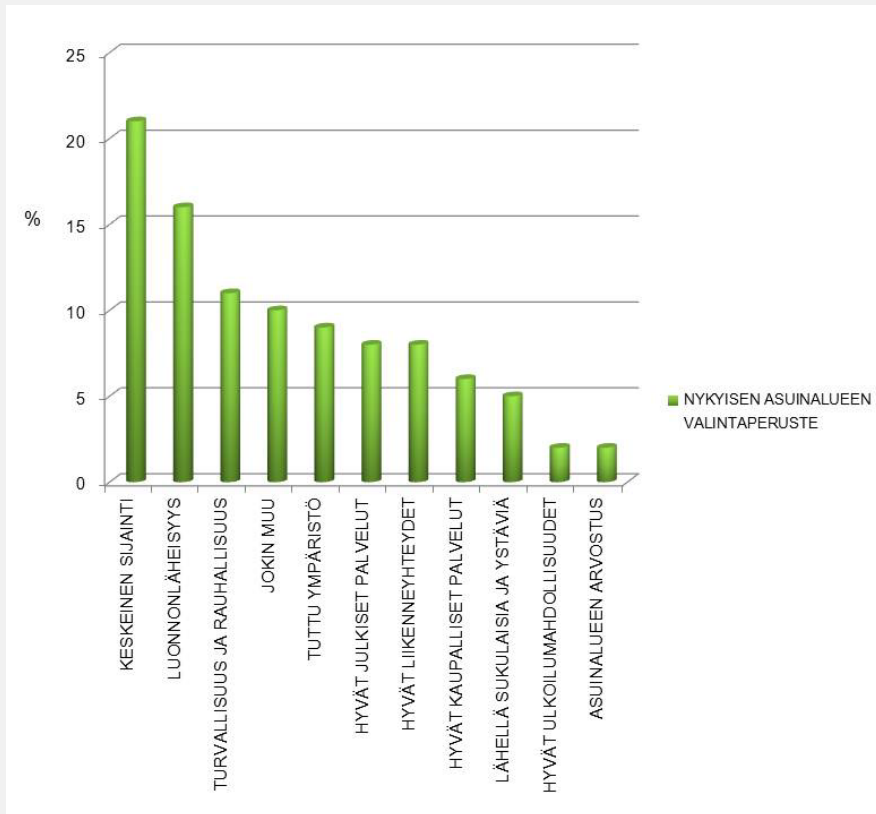
Ihmisten asumiseen liittyvät toiveet, tarpeet, mieltymykset ja arvostukset ovat yksilökohtaisia (ks. Kaavio 4). Ihmiset pohtivat ihanneasumistaan realistisesti ja omat mahdollisuudet osataan erottaa omista haaveista. Vaikka yksilön unelma olisi asua omakotitalossa tunnin ajomatkan päässä työpaikalta, eivät monet kuitenkaan tällaista hanki mikäli asumisen ihannekuvat eivät ole yhteneviä puolison tai muiden päätöksen tekoon vaikuttavien ihmisten kanssa. Toiveet asuintyypistä ja asuinalueesta eivät välttämättä ole realistisia vaihtoehtoja tai kaikkiin elämäntilanteisiin sopivia. Todellisiin asumistarpeisiin vaikuttavat elämäntilanteen lisäksi terveydentila sekä taloudelliset mahdollisuudet. (Hasu 2010, 88; Strandell 2011, 17.)

Vuokra-asunnot ovat asuntotyyppiltään yksiöitä tai kaksioita. Osake-asunnot puolestaan ovat kaksioita tai kolmioita. Omakotitaloasuminen on muuttunut 90-luvun alusta varakkaiden asumismuodoksi ja omakotitaloissa on yleensä 4-5 huonetta. (Juntto 2008a, 55, 72.)

Suomalaisilta on Anna Strandellin asumisbarometrikyselyssä kysytty minkälaisessa talossa he haluaisivat asua. 55 % vastaajista haluaa asua omakotitalossa, 24 % kerrostalossa ja 19 % pari- tai rivitalossa. Omakotitaloasumisen osuus on kasvanut vaikka omakotitalotoiveet ovat vähentyneet viime vuosina. Kerrostalotoiveet ovat lisääntyneet kerrostaloissa jo asuvilla sekä ihmisillä, jotka eivät omista autoa. Kyselyyn vastanneista henkilöistä, jotka eivät vielä asu mieleisessään talotyyppissä, 63 % halusi muuttaa omakotitaloon, 28 % pari- tai rivitaloon, 5 % kerrostaloon ja 5 prosenttia muuhun asumismuotoon. (Strandell 2011, 75–76.)

45 % Strandellin kyselyyn vastanneista asuu kerrostaloalueilla, mutta vain 27 % haluaisi asua kerrostalovaltaisella alueella tai keskustassa. Kuitenkin yksin ja kaksin asuvista puolet pitää kerrostaloasumista mieluisana asumismuotona. Lisäksi lapsiperheistä lähes puolet haluaa asua kerrostalossa. Kerrostaloasumista suosivat myös ikääntyneet ja autottomat ihmiset. Kerrostaloasumisen hyvinä puolina pidetään muun muassa vapautta, huolettomuutta ja helppoutta. Kerrostaloasunnoissa saavutetaan oma rauha ja yksityisyys ja omaa elämänrytmiä on mahdollista noudattaa. Naapurussuhteet ovat kerrostalo- ja vuokra-asunnoissa pien- ja rivitaloja etäisemmät. Kerrostalossa itsemääräämisoikeus rajoittuu kodin seinien sisäpuolelle kun taas omakotitalossa asukas voi vapaammin toteuttaa itseään erilaisen asumiseen liittyvän toiminnan kautta. (Juntto 2008a, 99; Kyttä ym. 2010, 117; Puustinen 2010, 326; Strandell 2011, 78.)

### 3.5 TOIVEET ASUINALUEESTA



KAAVIO 5. Nykyisen asuinalueen valintaperuste (Hämäläinen, perustuen Juntto 2007).

Arkielämän sujumisen ja elinympäristön laadun kannalta asunnon sijainnilla on suuri merkitys. Tiivis yhdyskuntarakenne, joka on todettu ympäristön ja palveluiden kannalta parhaaksi, saa helposti asukkaiden tuomion. Ostaessaan tai vuokratessaan asunnon asukas valitsee samalla siihen kytkeytyvän yhdyskuntarakenteen kaikkine palveluineen, liikenneyhteyksineen sekä virkistysalueineen. Lisäksi asukas valitsee myös asuntoon ja asuinalueeseen kytkeytyvän sosiaalisen rakenteen ja statuksen (ks. Kaavio 5). Asuinalueen markkinointiin ja sen asuntojen hinnan muodostumiseen vaikuttavat alueesta syntyneet mielikuvat. Asukkaiden mielikuvat alueesta muodostuvat kuvista, havainnoista, unelmista ja muistoista. (Kytä ym. 2010, 109; Lapintie 2010, 42, 45; Strandell 2011, 17.)

Suomalaisten asuinympäristön tärkeimpiä laatukriteerejä ovat rauhallisuus ja turvallisuus. Rauhallisuudella tarkoitetaan kodin- ja luonnonrauhaa sekä meluttomuutta. Turvallisuudella tarkoitetaan liikkumisen turvallisuutta sekä sosiaalista turvallisuutta. Toiminnallisuus ja sosiaalisuus korostuvat asuinympäristön arvostuksessa enemmän kuin esteettisyys. Suomalaiset arvostavat myös ulkoilu- ja harrastusmahdollisuuksia, luonnonläheisyyttä sekä palveluiden saatavuutta (ks. Taulukko 1). (Kyttä ym. 1010, 99–100; Strandell 2011, 10)

Asunnon sijainti vaikuttaa asuntojen hintoihin kaikkein eniten. Sijainti on yksi tärkeimmistä asumisen valintakriteereistä ja usein asuinpaikka valitaan ensin. Vasta sen jälkeen mietitään muita asumiseen liittyviä kriteerejä. Tutuilta asuinalueilta ei haluta muuttaa pois. Haluttomimpia vaihtamaan asuinalueita ovat lapsiperheet sekä sellaiset asukkaat, jotka ovat juurtuneet tietylle alueelle ja ovat tyytyväisiä sen ominaisuuksiin ja palvelutarjontaan. (Hasu 2010, 81.)

RAUHALLISUUS, MELUTTOMUUS, EI LÄHINAAPUREITA	38
PALVELUJEN SAATAVUUS, HAARASTUSMAHDOLLISUUDET	28
OMA PIHA	23
LUONNONLÄHEISYYS	22
VAIVATTOMUUS, HELPPOHITOISUUS	16
TILAN TARVE, ASUNNON RIITTÄVÄT TILAT	15
OMA PÄÄTÖSVALTA	15
VIIHTYISYYS	14
SOSIAALISET KONTAKTIT (NAAPURIT, YSTÄVÄT, SUKULAISET)	12
ELÄMÄNTAPA	11
HYVÄT KEVYEN LIIKENTEEN TAI JOUKKOLIIKENTEEN YHTEYDET	11
LAPSIYSTÄVÄLLISYYS, HYVÄ KASVUYMPÄRISTÖ LAPSILLE	9
LAPSUUDEN YMPÄRISTÖ, SUKUJUURET	7
TURVALLISUUS	6
EKOLOGISUUS, ENERGIA TEHOKKUUS, YMPÄRISTÖYSTÄVÄLLISYYS	2
TERVEELLISYYS, ILMANLAATU	1
MUU	13

TAULUKKO 1. Asukasbarometrikyselyyn vastanneiden asumistoiveiden valintakriteerien prosentuaaliset osuudet (Hämäläinen, perustuen Strandell 2011, 79).

Erityisesti lapsiperheet pyrkivät asettumaan pidemmäksi aikaa samalle asuinalueelle, jotta sosiaaliset kontaktit ja julkisen sektorin palvelut pysyisivät muuttumattomina. Muuttaessaan lapsiperheet muuttavat yleensä melko lähelle edellistä asuntoaan, sillä lasten koulut ja päivähoitopaikat ovat asuinympäristöjen tärkeitä peruspalveluita. Lapsiperheet suosivat luonnonläheistä pientaloasumista kauempana keskustasta. (Juntto 2008a, 48; Kyttä ym. 2010 106–107; Strandell 2011, 17.)

Suomalaisista Strandellin asukasbarometrikyselyyn vastanneista 54 % haluaa asua pientalovaltaisella asuinalueella, 10 % kerrostalovaltaisella asuinalueella, 17 % keskustassa ja 18 % maaseudulla. Kaupunkien keskusta-alueille haluavat eniten nuoret, ikääntyneet, yksin asuvat sekä autottomat ihmiset (Strandell 2011, 78).

Kerrostalo- ja lähiöiden sosiaalisessa rakenteessa on ollut näkyvissä muutoksia; niissä asuvien tulotaso on ollut laskussa ja ikääntyvien osuus kasvussa. Lähiöissä asuvat henkilöt ovat tyytyväisiä asumiseen ja asuinympäristöönsä, niin luonnonläheisyyteen, palveluihin kuin joukkoliikenteeseenkin. (Juntto 2008a, 22.)

90 % Suomen väestöstä asuu alle viiden kilometrin päässä lähimmästä päivittäistavarakaupasta. Henkilöauto on tärkein liikkumismuoto valtaosalle suomalaisista. Vain 25 % suomalaisista liikkuu pääosin jalalla tai pyörällä. Suomessa joukkoliikennettä voidaan pitää kilpailukykyisenä henkilöautoille lähinnä pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen ja Turun seudulla. Autoilevat ihmiset eivät niinkään ole riippuvaisia kauppapalveluiden sijainnista, vaan he suosivat automarketteja. Keskusta- ja lähikauppoja käyttävät henkilöt kuuluvat omaan kastiinsa. Näitä ovat muun muassa autottomat keskustoissa ja lähiöissä asuvat ikääntyvät henkilöt, joille lähikauppa on usein ainoa vaihtoehto. (Kyttä ym. 2010, 101; Juntto 2008a, 22.)

Yhden ja kahden hengen asuntokuntia<sup>1</sup> asuu eniten Helsingissä kun taas vähintään kolmen hengen asuntokuntien osuus on suurin muualla pääkaupunkiseudulla. Suurissa kaupungeissa yksin asuvien nuorten määrä on suuri, pienemmissä kunnissa yksin asuvat ovat puolestaan pääasiassa ikääntyneitä. (Juntto 2008a, 44.)

### 3.6 KOHDERYHMÄT

Asuminen muuttuu ihmisen iän ja elinvaiheen mukaan. Perheen perustamisen yhteydessä muutetaan usein omistusasuntoon. Syntymästä täysi-ikäisyyteen asti asutaan vanhempien omistusasunnossa, pääasiassa kerros- tai omakotitalossa. Yleensä täysi-ikäisyyden myötä muutetaan kotoa vuokra-asuntoon. Vuokralla asuminen on yleisintä 20–24 vuoden iässä. Ensimmäinen omistusasunto hankitaan yleensä 27–30 vuoden ikäisenä. Omakotiasuminen on hallitseva asumismuoto 35 ikävuodesta eläkeikään saakka. Eläkeiässä kerrostalo- ja vuokra-asuminen mielletään

houkuttelevammaksi ja sopivammaksi vaihtoehdoksi. Palveluasuminen yleistyy 75 vuotta täyttäneillä. (Juntto 2008a, 44.)

Eläkeikä on aika, jolloin ihminen voi vapaammin toteuttaa persoonallisia päämääriään. Vapaa-aika, itsenäinen elämä sekä koulutusmahdollisuudet lisäävät ikääntyvien valintoja asumisessa. Valtaosa ikääntyneistä asuu omassa asunnossaan, mutta palveluiden tarve, asuinympäristön sopivuus sekä virikkeiden riittävä määrä vaikuttaa asumiseen. Väestön ikääntyminen lisää pienasuntokuntien määrää sekä asuntojen tarvetta keskustojen ja palveluiden läheisyydessä, sillä yksinasuvat vanhukset tarvitsevat sopivia, hyvin varustettuja asuntoja, joihin voidaan järjestää tarvittaessa laitoshoidon korvaavia palveluita. Läkkäämmät henkilöt eivät niinkään arvosta sitä, missä asutaan, vaan hyvää hoitoa ja huolenpitoa. Ikääntyvien henkilöiden asumisvalintaan vaikuttavat myös lastenlapset. 70 prosentilla kouluikäisistä lapsista asuu isovanhempi 20 kilometrin säteellä. (Juntto 2008a, 48–51, 103.)

<sup>1</sup> Asuntokunnalla tarkoitetaan samassa asuinhuoneistossa asuvia henkilöitä (Tilastokeskus).

Maahanmuuttajat ovat oma ryhmänsä, joiden asumistarpeita ei tunneta vielä riittävästi. Maahanmuuttajien tausta vaikuttaa asumistoiveisiin sekä perherakenteeseen. Toistaiseksi Suomeen muuttavat ovat olleet vähän koulutettuja, heidän tulonsa ovat pienet ja he asuvat pääasiassa ahtaissa vuokra-asunnoissa. Maahanmuuttajat keskittyvät usein kasvukeskuksiin, muun muassa pääkaupunkiseudulle sekä suurimpiin kaupunkeihin. (Juntto 2008a, 24–26.)

### **3.7 VALINNAT ASUMISESSA**

Ajatus kauniista kodista on ihmisille tärkeä, sillä se kertoo hyvästä elämästä ja elämässä onnistumisesta. Perinteisessä yhteiskunnassa on ollut vähän valinnan mahdollisuuksia. Synnyttiin tiettyyn elämään ja asemaan, ja siinä pysyttiin. Nykyinen markkinayhteiskunta tyrkyttää erilaisia omiin tarpeisiin liittyviä valintoja sekä niihin liittyviä identiteettejä. Tästä johtuen ihmisiltä vaaditaan jatkuvaa

muuttamista ja muuttamista. Liikkuvuus liittyy näin ollen oman minäkuvan muuttumiseen ja elämäntapaan. Nykyisin valintoja on loputtomasti tarjolla, mutta varallisuus rajoittaa asumiseen liittyvien unelmien toteuttamista. (Juntto 2008b, 13.)

Ihmisten asumistoiveet riippuvat olemassa olevasta asumistarjonnasta sekä omista taloudellisista mahdollisuuksista. Asumisvaihtoehdot valitaan oman asumishistorian perusteella ja ihmiset itse rajoittavat mahdollisia asumisen vaihtoehtoja pitäytymällä tutussa ja turvallisessa. On tyypillistä, että valinnan mahdollisuudet hahmottuvat olemassa olevan tarjonnan perusteella asunonäyttäjien ja internetin asuntoilmoitusten kautta. (Hasu 2010, 85; Strandell 2011, 17.)

Ihmisten asumisvalintoihin vaikuttavat samanaikaisesti monet tekijät. Valintoja tehdään sekä tunteiden että järjen pohjalta. Asumisvalintoja rajoittavia tekijöitä ovat asumisen vaihtoehdot, asukkai-

den taloudelliset resurssit, mieltymykset, arkielämän kiinnepohdat, työpaikat, koulut sekä päivähoitopaikat. Valintoihin vaikuttavat myös perhe, vapaa-aika, asunnon sijainti, ekologisuus, liikkuvuus sekä kulutus. Lisäksi sukulaisten sekä ystävien asuinpaikat, sosiaaliset suhteet sekä tuki vaikuttavat asuinalueen valintaan. (Hasu 2010, 81; Juntto 2008a, 22, 94.)

Asunnon sisäiset sekä asuinalueen ominaisuudet ovat yhtä tärkeitä tekijöitä asumisvalinnassa. Asumisvalintaa tehdessään osa keskittyy enemmän asunnon ominaisuuksien huomioimiseen ja osa puolestaan asuinympäristön ominaisuuksiin. Asunnon valintaan vaikuttavat perheen koko, ikä ja taloudellinen tilanne. (Kyttyä ym. 2010, 115.)

Siihen, miten ihmiset tekevät asumisen valintoja, vaikuttavat kokemukset, sitoutumisen aste sekä aikajänne, eli tehdäänkö päätös kiireellä vai ajan kanssa. Yksineläjät vertailevat asumisen vaihto-

ehtoja ja ominaisuuksia ja he käyttävät asunnon etsintään paljon aikaa. Se, ettei omia tavoitteita tarvitse sovittaa yhteen toisen henkilön tavoitteiden kanssa mahdollistaa huolellisemman asuntojen ominaisuuksien tutkimisen. Kuten jo aiemmin on mainittu, asumiseen liittyvät toiveet ovat yksilökohtaisia ja parisuhteessa sekä perheiden tai läheisten kesken tehdään kompromisseja asumiseen liittyvissä valinnoissa. On havaittu, että puolisoitten yhteiset valinnat luovat markkinoille vääristyneen kuvan asumistoiveista. Puolisot saattavat yhteisen edun vuoksi luopua ensisijaisista toiveistaan ja valita vaihtoehtoista vasta toiseksi parhaan. Asuntoa valittaessa mies päättää yleisesti ottaen sijainnista, rahoituksesta sekä talotyyppistä. Naiset sen sijaan vastaavat asunnon suunnitteluratkaisuista kuten toimivuudesta ja käytännöllisyydestä, sisustamisesta sekä perheen tarpeiden täyttymisestä. (Hasu 2010, 75, 77, 86.)

Ideaaliasunnon sijasta ihminen etsii elämäntilanteeseensa sopivia vaihtoehtoja ja mahdollisuuksia, ja tarttuu yhteen niistä. Todellinen asumisvalinta kohdistuu asunnon ja asuinympäristön muodosta-



maan kokonaisuuteen. Asuntoa tai asuinaluetta ei yleensä valita tekijä kerrallaan vaan kokonaisuus joko hyväksytään sellaisenaan tai jatketaan etsimistä. (Kytä ym. 2010, 114–115; Lapintie 2010, 53.)

Potentiaalisia asuntoja ja asuinalueita hylätään, koska ne eivät täytä asukkaan asettamia kriteerejä. Oletetut toiveet ja mieltymykset voivat johtaa vaihtoehtojen karsimiseen mikäli uskotaan vain tiettyjen talotyyppien tai asuinalueiden vastaavan omia tarpeita. Esimerkiksi omaa pihaa arvostava lapsiperhe ei välttämättä edes harkitse maantasolla olevaa kerrostalohuoneistoa, vaikka siihen kuuluisi oma, suojaisa piha ja lisäksi taloyhtiön laajemmat yhteispihat. Tämä johtuu siitä, ettei kerrostaloasumista mielletä lapsiperheelle sopivaksi asumismuodoksi. (Hasu 2010, 82.)

Ideaalitilanteessa asumisen valinnassa otettaisiin huomioon omat ja perheen tarpeet nyt ja tulevaisuudessa. Lisäksi vaihtoehtoihin tutustuttaisiin ja niistä hankittaisiin kattavasti tietoa. Muuttuvien elämäntilanteiden ja asumistarpeiden ennakoiminen on kuitenkin hankalaa, ellei jopa mahdotonta. Tiedonhankinnassa vertaillaan vaihtoehtoja, jotka on valittu omien olettamusten perusteella. Nämä eivät kuitenkaan välttämättä vastaa todellisia toiveita ja tarpeita. Esimerkiksi omakotitaloasuminen houkuttelee monia sen itsemääräämisoikeuden ja yksityisyyden vuoksi, mutta moni ei kuitenkaan ole valmis kantamaan vastuuta omakotitalon ylläpidosta. (Hasu 2010, 87.)

Todellisuudessa asumisvalinnan päätöksenteon vahvimmat kriteerit liittyvät valintahetken tarpeisiin ja koettuihin arvostuksiin, mutta myös käytössä oleviin taloudellisiin resursseihin, omaan riskinotto-kykyyn sekä markkinoiden tarjontaan. (Hasu 2010, 87.)

### 3.8 ASUMISEN TULEVAISUUDENNÄKYMÄT

Tulevaisuudessa asuntokysynnän uskotaan erilaistuvan aluetyypin suhteen elinvaiheen, tulojen sekä elämäntyylin mukaan. Suomessa keskusta-asumisen suosio sekä asuntojen hinnat ovat nousussa. Esimerkiksi Helsingissä aiemmin työväenluokkaiset asuinalueet kuten Punavuori ja Kallio ovat olleet niin sanotun gentrifikaation kohteena. Gentrifikaatio on ilmiö, jossa aiemmin pienituloisten asuttamille rappeutuneille keskusta-alueille kohdistuu hyvätuloisten kysyntää ja näin asukasrakenne keskiluokkaisuutuu. (Juntto 2008a, 21.)

Vuokra-asuminen on perinteisesti mielletty pienituloisten asumismuodoksi. Tulevaisuudessa sen suosion uskotaan kasvavan kaikkien tuloluokkien keskuudessa johtuen elämäntilanteiden nopeista muutoksista. (Kyttä ym. 2010, 119.)

Keskustoissa asuvien keski-ikä laskee kaupungistumisen ja nuorten sukupolvien maalta muuton lisääntyessä (Juntto 2008a, 104). Tästä johtuen maaseudulla asuvien keski-ikä puolestaan nousee, ja maalla asuvan vanhenevan väestön tarpeisiin sopivien kerrostaloasuntojen määrä tulee lisääntymään. Lisäksi pientaloasuminen kaupungistuu väestön kaupungistumisen myötä.

Tulevaisuudessa tulisi kehittää talotyyppejä, jotka olisivat pientalojen ja kerrostalojen välimuotoja (Juntto 2008a, 101). Tällöin talotyyppi täyttäisi useampien vaatimukset, eikä talotyyppi olisi riippuvainen sijainnin määrittelemistä rajoitteista. Näin voitaisiin yhdistää omakotitaloasumisen edut kerrostaloasumisen helppoutteen hyvästä sijainnista tinkimättä.

Lapsiperheiden osuus asunnon kysyjinä tulee vähenemään, sillä tilastokeskuksen mukaan kolmen ja yli neljän hengen asutokunnat ovat 2000-luvulla vähentyneet runsaasti. Elinvaihe lapsiperheenä kattaa lyhyemmän osan ihmisten yhä pitenevästä eliniästä. Perhe-elämässä voi myös olla katkoksia, jotka johtuvat yleistyneistä avioeroista sekä uusperheistä. Näin ollen yksinasumisen vaiheet saattavat vuorotella perhevaiheiden kanssa, josta johtuen erikäisten yksinasuvien sekä pientalouksien määrä tulee kasvamaan. (Juntto 2008a, 39–40; Tilastokeskus 2011, Asutokunnat.)

Tulevaisuudessa asuinympäristöissä ja asuntojen suunnittelussa on huomioitava ihmisten vapaa-ajan käyttö ja harrastemahdollisuudet. Asuntojen pitkästä käyttöiästä johtuen tulevaisuuteen varautuminen ja muutosten ennakointi on välttämätöntä. Asumismuotojen on kyettävä muokkautumaan tulevaisuuden tarpeiden mukaan. Tilaratkaisujen on oltava muunneltavia ja monikäyttöisiä. (Juntto 2008a, 98, 101.)

### 3.9 OMAT ARVOMME ASUMISESSA

Omat arvomme ja toiveemme asumisen suhteen ovat pääosin yhtenevät suomalaisten kanssa. Arvostamme hyvää ja keskeistä sijaintia kaupungin keskustassa, riittävää tilaa sekä tilan toimivuutta. Palveluiden tulee olla kävely- tai pyöräilymatkan päässä. Pitkän matkan kulkuyhteydet tulee olla monipuoliset, toimivat ja helposti saatavilla, jotta matkustaminen esimerkiksi vanhempien luo olisi mahdollisimman vaivatonta.

Asuinympäristön esteettisyyttä ja viihtyisyyttä pidämme lähes yhtä tärkeinä kuin asunnon sisäistä viihtyisyyttä. Asuinympäristöltämme toivoisimme eniten kauniita rakennuksia sekä viihtyisiä viheralueita. Pidämme kerrostaloasumista tämän hetkisellemme elämäntilanteellemme sopivana, eikä kerrostaloasuminen ole tulevaisuudessaakaan lainkaan huono vaihtoehto. Asumismuodosta riippumatta arvostamme turvallista elinympäristöä sekä naapuriyhteisöllisyyttä, joka osaltaan lisää turvallisuuden tunnetta.

Vuokra-asuminen on meille toistaiseksi ajankohtainen rahoitusmuoto, mutta lähitulevaisuudessa omistusasuminen houkuttaa. Meidät on kasvatettu arvostamaan omistusasumista sijoittamisen kannalta ja pidämme sitä vuokra-asumista houkuttelevampana muun muassa itsemääräämisoikeuden vuoksi. Itsemääräämisoikeuden tärkeys liittyy myös uravalintaamme. Haluamme luoda ympärillemme tilan, joka vastaa omia näkemyksiämme asuinviihtyvyydestä. Tilan on oltava toimiva, käytännöllinen sekä esteettinen. Haluamme kotimme edustavan ja viestivän osaltaan myös ammatinvalintaamme sekä intohimoamme alaamme kohtaan.



# 4

## REMONTINTIKOhteet

Yhteistyökumppaneidemme rahoittamat asuntoremontointiprojektit toimivat pilottikohteina liikeideallemme. Näiden pilottikohteiden avulla tarkoituksemme oli testata liikeidean toimivuutta sekä kannattavuutta käytännössä. Lisäksi saimme kokemusta remontoinnin suunnittelusta sekä toteutuksesta, yhteistyökumppaneiden kanssa työskentelystä ja kiinteistökaupasta, jotka kaikki liittyvät vahvasti yritysideaamme.

Remontoitavat kohteet ostettiin rahoittajiemme asuinkaupungeista, Jyväskylästä ja Turusta. Käyttötarkoitukseemme sopivia kohteita olivat asunnot, jotka olivat iältään vanhempia kuin 80-luvulla rakennetut, mahdollisimman alkuperäisessä kunnossa tai remontoitu ennen 90-lukua, eikä taloyhtiöiden remonttisuunnitelmiin saanut sisältyä putkiremonttia tulevien 7-10 vuoden sisällä. Asuntojen oli

myös sovelluttava rahoittajiemme budjetteihin ja sijaittava hyvämaineisella asuinalueella. Sopivia kohteita etsimme sanomalehtien asuntoliitteistä sekä asunnonvälitys foorumien, kuten jokakoti.fi-, etuovi.com- sekä asunnot.oikotie.fi, verkkosivuilta. Valtaosa käyttötarkoitukseemme sopivista, tarjolla olevista kohteista oli 1950–1960-luvulla rakennettuja kerrostaloasuntoja.



KAAVIO 6. Yhteenveto koko maan asuntojen hinnoista, rakennusvuosista ja koista (Kuvakaappaus Asuntojen hinnat Suomessa, koko maa).



KAAVIO 7. Yhteenveto Jyväskylän asuntojen hinnoista, rakennusvuosista ja koista (Kuvakaappaus Asuntojen hinnat Suomessa, Jyväskylä).



KAAVIO 8. Yhteenveto Turun asuntojen hinnoista, rakennusvuosista ja koista (Kuvakaappaus Asuntojen hinnat Suomessa, Turku).

#### 4.1 JYVÄSKYLÄN ASUNTO

Aloitimme opinnäytetyön helmikuussa 2012 etsimällä työtämme varten remontoitavaa asuntoa Jyväskylässä. Asuntoa etsittiin itsenäisesti, mutta ostovaiheessa apuna oli paikallinen Kiinteistögalle-

rian kiinteistövälittäjä. Projektiin varattiin alustavasti 120 000 euroa, joka sisälsi sekä osto- että remontoitokustannukset.



Jyväskylä on nuori, kansainvälinen yliopistokaupunki ja Suomen kaupungeista väkiluvultaan seitsemänneksi suurin. Maaliskuussa 2013 Jyväskylä täytti 176 vuotta. Asukkaita kaupungissa oli vuoden 2012 lopussa 133 482. Helmikuussa 2012 toteutettu Taloustutkimus Oy:n Kaupunkien muuttohalukkuus 2012-tutkimus osoittaa, että Jyväskylä on Suomen toiseksi halutuin muuttokohde tutkittujen 37 kaupungin joukosta. Tutkimuksen mukaan Jyväskylä on yleisarvosanaltaan kolmanneksi paras Suomen kaupungeista. Jyväskylässä suomalaisia viehättää kaupungin akateemisuus sekä vehreä luonto. Yliopiston lisäksi Jyväskylässä on arvostettu ammattikorkeakoulu sekä useita opistoja. Opiskelijoita Jyväskylässä asuu yhteensä noin 45 000. (Doagu 2012; Jyväskylä, opetus ja koulutus, uuden asukkaan opas.)

Koko Suomessa noin 60 m<sup>2</sup> suuruisten asuntojen keskihinta vuosina 2011–2012 oli noin 148 000 euroa. Jyväskylässä samankokoisten kaksioden keskihinnat vuosina 2011–2012 olivat noin 122 000 euroa (Asuntojen hinnat Suomessa) (ks. Kaaviot 6 ja 7 s. 38).

#### 4.1.1 KOHTEEN ETSINTÄ JA VALINTA

Jyväskylän asuntoa etsittiin pääasiassa keskusta-alueelta ja sen läheisyydestä. Tavoitteena oli löytää alue, joka on vuokrauksen ja myynnin kannalta mahdollisimman houkutteleva. Sopivina asuinalueina pidimme esimerkiksi Nisulaa, Mäki-Mattia sekä Kortepoh-



KUVA 1. Jyväskylän kunnan kartta (Kuvakaappaus Wikipedia).

jaa (ks. Kuva 1 s. 40). Jyväskylän keskustassa ja sen läheisyydessä olevat kerrostalot ovat pääasiassa vanhempia rakennuksia, jotka soveltuvat hyvin remontoitaviksi kohteiksi. Taloyhtiöiden tulevat putkiremontit kuitenkin karsivat vaihtoehtoja.

Sopiva asunto löytyi lopulta jokakoti.fi sivuston välityksellä ja se ostettiin maaliskuussa 2012. Ostettavan asunnon valintakriteerejä olivat hyvä sijainti ja kohtuullinen hinta, mutta ostopäätökseen vaikuttivat myös taloyhtiössä jo tehty putkiremontti, asunnon koko ja kunto sekä asuntokauppaan kuuluva autopaikka. Vasta myyntiin tulleesta asunnosta Voionmaankatu 13:ssa tarjottiin hyvin pienellä korotuksella pyydetty hinta, joka oli Mäki-Matin asuinalueen keskimääräiseen kaksioden myyntihintaan nähden alhainen. Asunnon yhtiövelka maksettiin pois kaupanteon yhteydessä. Tarjous oli ensimmäinen kyseisestä asunnosta. Tehokkaan Kiinteistögallerian kiinteistövälittäjän avulla sekä nopean toiminnan ansiosta tarjous meni läpi ja asunnon osto tapahtui nopeasti.

Asunto sijaitsee Mäki-Matin asuinalueella (ks. Kuva 1 s. 40), keskustan välittömässä läheisyydessä, lähellä yliopistoa ja kuntoilukeskus Hipposta. Mäki-Matti on rauhallinen noin 3800 asukkaan asuinalue, jonka asuinrakennukset ovat pääasiassa kerrostaloja sekä omakotitaloja (Jyväskylän seutu - ihmistä varten verkkosivut). Kyseinen kohdeasunto on 53 m<sup>2</sup>:n kaksio, joka sijaitsee vuonna 1960 rakennetun hissillisen talon ylimmässä kerroksessa (ks. Kuva 13 s. 50). Taloyhtiössä on tehty putkiremontti vuonna 2011 ja kiinteistöön on suunniteltu laajakaistavalmiuden toteuttaminen alkuvuoden 2013 aikana.

Mäki-Matin alueella vastaavanlaisten 50–60-luvulla rakennettujen kerrostalokaksioden hinnat vaihtelevat 75 000 eurosta 123 000 euroon asunnon koon ja kunnon mukaan (ks. Kaavio 9 s. 42) kun taas Jyväskylän keskustan alueella hinnat vaihtelevat 89 400 eurosta 149 500 euroon. (Asuntojen hintatiedot verkkosivut). Keskimääräinen kaksioden myyntihinta huhtikuussa 2013 Mäki-Matin alueella on 101 974 euroa (ks. Kaavio 10 s. 43) ja Jyväskylän kes-

keskustan alueella 120 234 euroa. Keskimääräinen neliöhinta huhtikuussa 2013 Mäki-Matissa sijaitsevilla kaksioilla on 2043 euroa, kun keskustan alueella kaksion neliöhinta nousee 2533 euroon

(Asuntojen neliöhinnat verkkosivut). Tilastojen perusteella voidaan tulkita, että ostaja säästää tuhansia euroja ostamalla asunnon keskustan välittömästä läheisyydestä ydinkeskustan sijaan.

**Kaupunki:** Jyväskylä  
**Postinumero:** 40700

**Asuntotyyppi:** Kerros- tai rivitalo  
**Huoneiden lukumäärä:** Kaksio

14.4.2013

Tulosta

Kaupunginosa	Huoneisto	m <sup>2</sup>	Vh € ▲	€/m <sup>2</sup>	Rak. vuosi	Kerros	Hissi	Kunto
<b>Kaksi huonetta</b>								
Mäki-Matti	2h + kk	34,00	75000,00	2206	1962	3/6	on	huono
Mäki-Matti	2h,kk,kh,parv.	32,50	85000,00	2615	1966	2/3	ei	tydyttävä
Mäki-Matti	2h,kk,p	45,00	86000,00	1911	1957	1/7	ei	hyvä
Viitaniemi	2h,kk	39,00	87000,00	2231	1964	1/3	ei	hyvä
Mäki-Matti	2h,k,vh	37,00	88213,40	2384	1959	1/3	ei	hyvä
Mäki-Matti	2h, kk	40,00	92000,00	2300	1967	1/6	on	tydyttävä
Mäki-Matti	2h,k,p	44,00	100000,00	2273	1961	3/6	ei	tydyttävä
Mäki-Matti	2h,kk	39,00	102000,00	2615	1968	2/3	ei	
Mäki-Matti	2h,k,p	48,00	105000,00	2188	1962	2/3	ei	tydyttävä
Mäki-Matti	2h,kt,,p	47,00	105000,00	2234	1962	2/6	on	hyvä
Mäki-Matti	2h,k,kh	47,00	106000,00	2255	1954	2/3	ei	hyvä
Mäki-Matti	2h, k, p	49,00	107500,00	2194	1957	3/3	ei	hyvä
Mäki-Matti	2h,k,p	58,00	108000,00	1862	1964	3/3	ei	tydyttävä
Mäki-Matti	2h,k,ph	62,00	109107,60	1760	1950	1/3	ei	
Mäki-Matti	2h, k, kh, p	55,00	110000,00	2000	1965	1/3	ei	tydyttävä
Mäki-Matti	2h,k,kh	47,00	115000,00	2447	1954	3/3	ei	tydyttävä
Mäki-Matti	2h,k,p	49,00	115212,00	2351	1957	2/3	ei	hyvä
Mäki-Matti	2h, k, kh, p	48,00	123000,00	2563	1962	2/3	ei	hyvä
Mäki-Matti	2h,kk,s,ph,tk,	43,00	126000,00	2930	1988	1/1	ei	hyvä

Palaute | Tietoa palvelusta

© Ympäristöministeriö

KAATIO 9. Mäki-Matin kaksioiden myyntihinnat huhtikuussa 2013 (Kuvakaappaus Asuntojen hintatiedot, Jyväskylä).

## Mäki-Matti, Jyväskylä | Asuntojen neliöhinnat

Etusivu	Espoo	Helsinki	Jyväskylä	Kuopio	Lahti	Oulu	Tampere	Turku	Vantaa	
Aikavälillä 17 asuntokauppaa.										
Yksiöt			Kaksiot			Kolmiot				
Keskim. myyntihinta: 70 833 €			Keskim. myyntihinta: 101 974 €			Keskim. myyntihinta: 208 459 €				
Myyntihintojen mediaani: 68 000 €			Myyntihintojen mediaani: 86 000 €			Myyntihintojen mediaani: 222 000 €				
Matalin myyntihinta: 68 000 €			Matalin myyntihinta: 86 000 €			Matalin myyntihinta: 149 750 €				
Korkein myyntihinta: 75 000 €			Korkein myyntihinta: 110 000 €			Korkein myyntihinta: 263 466 €				

KAAVIO 10. Mäki-Matin asuntojen myyntihinnat huhtikuussa 2013 (Kuvakaappaus Asuntojen neliöhinnat, Jyväskylä).

### 4.1.2 ASUNNON REMONTOINNIN SUUNNITTELU

Asunnon remontoinnin suunnittelu lähti liikkeelle kohderyhmän valitsemisella. Jos asunto myytäisiin, minkä tyyppisille ostajille se olisi tarkoitettu? Tai minkä tyyppiset ihmiset asuntoa todennäköisesti vuokraisivat? Kaksio sopii hyvin pariskunnalle, mutta kaupungissa asuu paljon opiskelijoita, joten halusimme asunnon muo-

toutuvan tarvittaessa myös kimppakämpäksi. Asunnon tuli siis olla käyttäjilleen muokattavissa, joten huoneiden käyttötarkoitukset tuli miettiä sekä kimppa-asumisen että pariskunnan tarpeiden mukaisesti.

Asunnossa oli uusittu kylpyhuone putkiremontin yhteydessä vuonna 2011, mutta muutoin asunto oli alkuperäisessä kunnossaan; ikkunat, ovet, ovenpielet, listat, keittiö sekä kaikki pinnat olivat peräisin 1960-luvulta. Asunnon eteisestä on käynti jokaiseen asunnon huoneeseen ja eteisen päädyssä löytyy pieni vaatehuone (ks. Kuva 2). Olohuone on hyväkokoinen ja sieltä on käynti parvekkeelle. Keittiö ja makuuhuone ovat kooltaan olohuonetta huomattavasti pienemmät, mutta riittävät käyttötarkoitukseensa. Pienessä kylpyhuoneessa on suihkutila, WC-istuin, allas ja peilikaappi. Remontin pääpaino oli 60-luvun keittiössä, lisäksi kaikki seinä- ja kattopinnat sekä lattia kaipaivat ehostusta.

Aloitimme remontin suunnittelun työstämällä kaksi erilaista keittiöehdotelmaa, joiden pohjaratkaisut poikkesivat toisistaan. Toisessa keittiösuunnitelmassa keittiön ja alkuperäisen makuuhuoneen välinen seinä ehdotettiin purettavaksi. Toisessa sen sijaan väliseinä säilyi ja keittiön säilytystila pyrittiin maksimoimaan. Molemmissa keittiösuunnitelmissa pyrittiin ottamaan huo-



KUVA 2. Jyväskylän asunnon vanha pohja.



KUVA 3. Jyväskylän asunnon uusi pohja.

mioon asunnon ikä ja kunnioittamaan talon 60-luvun henkeä. Asunnon valoisuuden ja tilantunnon lisäämiseksi keittiöstä haluttiin vaalean sävyinen ja selkeälinjainen. Lopullinen keittiösuunnitelma muodostui yhdistelemällä molempien ehdotelmien parhaita puolia (ks. Kuva 4 sekä Kuvat 11 ja 12 s. 49).

Alkuperäisen olohuoneen ja makuuhuoneen käyttötarkoitukset vaihdettiin siten, että alkuperäinen olohuone, josta on käynti parvekkeelle, toimii remontin jälkeen makuuhuoneen ja työhuoneen yhdistelmänä ja alkuperäinen makuuhuone toimii olohuoneena (ks. Kuva 3 s. 44). Tämä mahdollistaa avonaisen käynnin keittiön ja olohuoneen välille ja avartaa pieniä huoneita huomattavasti.

Asunnon yleisilmeestä ja värimaailmasta haluttiin raikas ja retrohenkinen, joka kunnioittaa asunnon ikää. Suurin osa seinäpinnoista sekä kaikki kattopinnat päätettiin maalata valkoisiksi valoisuuden lisäämiseksi. Tehosteväriksi keittiöön ja sen viereisen huo-



KUVA 4. Jyväskylän asunnon keittiö-/olohuonesuunnitelma.



KUVA 5. Jyväskylän asunnon makuuhuoneen suunnitelma



neen seinille valittiin vadelmaan taittava punaisen sävy. Retrohenkistä ilmettä pyrittiin tuomaan Photowallin vaaleansävyisellä, modernilla *Lounge Retro - White* tapetilla (ks. Kuva 9 s. 47), jota



KUVAT 6 & 7. Jyväskylän asunnon alkuperäinen keittiö.

suunniteltiin keittiön ja tulevan olohuoneen ikkunaseinille. Makuu-/työhuoneen yhdelle seinälle suunniteltiin epätasainen vaaleanharmaa laastiseinä (ks Kuva 5 s. 45).



Asunnon lattia uusittiin kauttaaltaan lukuun ottamatta kylpyhuonetta. Lattiamateriaalista haluttiin mahdollisimman pitkäikäinen ja kulutusta kestävä, joka soveltuu tarvittaessa myös lemmikkieläimille. Lattiamateriaaliksi valittiin lopulta Forbo Flooring Systemsin vaaleapuujäljitelmä-kokolattiamatto *Novilon Scandinavia Virginia7598* (ks. Kuva 8). Forbo Floorin Systemsin valikoima on runsas ja laatu markkinoiden kärkeä.

#### 4.1.3 ASUNNON REMONTOINNIN TOTEUTUS

Asunnon remointi aloitettiin purkamalla eteisen kiinteä kaappi, kaikki keittiön vanhat kiintokalusteet sekä keittiön ja tulevan olohuoneen välinen seinä (ks. Kuvat 2 ja 3 s. 44). Purettavan seinän tilalle asennettiin karkaistu lasiliukuovi, jolla huoneiden väli saadaan tarvittaessa suljettua, jolloin huonetta voidaan kimpapakämpän yhteydessä käyttää toisena makuuhuoneena. Purkutöiden jälkeen kaikki huoneiden seinäpinnat ja katto tasoitettiin sekä maa-



KUVA 8. Jyväskylän asunnon lattiamateriaali (Kuvakaappaus Forbo Flooring Systems).



KUVA 9. Lounge Retro - White tapetti (Kuvakaappaus Photowall).



lattiin. Vanhan lattian päälle asennettiin valitsemamme kokolattia-matto ja keittiön sekä olohuoneen seinälle kiinnitettiin retrohenki-nen tapetti.

Asunnossa olevan vaatehuoneen lisäksi tuotiin sekä eteiseen että tulevaan makuuhuoneeseen lisää säilytystilaa reilun kokoisilla liukuovikaapistoilla. Asunnon kimppekämpänä toimiminen otettiin huomioon mm. tilanjakavalla lasiliukuovella, säilytyskalusteiden sijoittelulla sekä keittiön kodinkonehankinnoilla, jotka ovat markki-noiden hiljaisimpia. Koska asunnon kylpyhuone on pieni ja putki-remontin jäljiltä hyvin pelkistetyn näköinen (ks. Kuva 10), haluttiin ilmettä muokata muuhun asuntoon paremmin sopivammaksi uu-simalla peilikaappi, naulakot, wc-paperiteline sekä wc-istuimen kansi. Kylpyhuoneen käytännöllisyyden lisäämiseksi suihkuverhon tilalle asennettiin karkaistu lasiliukuovi.



KUVA 10. Jyväskylän asunnon kylpyhuone putkiremontin jäljiltä.

Keittiön kiintokalusteet sekä asennus tilattiin paikalliselta Keittiöjältä sen kilpailukykyisimmän hintalaatu-suhteen sekä remontin tiuhaan aikatauluun sopivien toimitus- ja asennusaikojen vuoksi. Keittiöön valittiin valkoiset, korkeakiiltoiset kaapinovat valoisuuden maksimoimiseksi. Pöytätasoksi valittiin betonipintaa jäljittelevä, tummanharmaa laminaatti ja välitilaan taustalevy, joka on yhtenevä pöytätason kanssa. Yläkaappeihin valittiin pienet ja huomaamattomat alumiiniset vetimet, ja alakaappeihin leveät alumiiniset kahvat. Tunnelmavalosta keittiöön tuo yläkaappien päälle asennetut led-valonauhat, jotka antavat keittiölle modernin loppusävyn. Katseenvangitsijana keittiössä toimii pyöreä valaisin ruokapöydän päällä sekä pirteä vadelmanpunainen tehosteseinä. Kokonaisuutena keittiö täyttää vaatimuksensa ja ilmeeltään se on kodikas ja talon henkeen sopiva.



KUVAT 11 & 12. Jyväskylän asunnon valmis keittiö.

Kaikki keittiön kodinkoneet (jääkaappi-pakastin, lattialiesi, liesituuletin, astianpesukone sekä pyykinpesukone) hankittiin maaliskuussa 2012 Jyväskylän Paviljongissa järjestetyiltä rakentamisen ja talotekniikan messuilta messutarjoushintaan. Messuilta löysimme myös yrityksen, jolta myöhemmin tilattiin tilanjakajaksi tarkoitettu lasinen liukuovi sekä suihkutilan lasiovi. Asunnon ilme viimeisteltiin asentamalla huoneisiin valmiit taulukiskot, verhotangot sekä asentamalla sälekaihtimet kaikkiin ikkunoihin ja parvekkeen oveen.

Asunnon remontin toteutti rahoittajallemme ennestään tuttu remontoinnin ammattilainen, Tauno Järviö. Keittiön asennuksen hoiti Keittiöjätin yhteistyökumppani, vaajakoskelainen MHT-edustus ja sähkötyöt toteutettiin sekä lähisukulaisten että jyväskyläläisen Sähköurakointi Rantasen ulkopuolisten sähkömiesten avulla.



KUVA 13. Voionmaankadun kerrostalo.

#### 4.1.4 REMONTIN KOMPASTUSKIVET

Remontin suunnittelutyö teoriassa on melko yksinkertaista, mutta käytännössä sen toteutus opetti meille monia asioita. Ongelmia ilmeni mm. lattiamaton toimituksessa. Matto tilattiin liian suurena rullakokona, eikä sitä tästä johtuen voitu kuljettaa asuntoon kokonaisena. Maton pilkkominen pienempiin osiin aiheutti ongelmia asennuksessa ja lattiamaton kuvioiden kohdistamisessa.

Suurimpia ongelmia aiheutti remontin etenemisen valvominen. Pääsimme käymään työmaalla remontin aikana vain muutamaan otteeseen ja olimme siirtäneet valvomisen vastuun rahoittajallemme. Rahoittaja ei ole alan asiantuntija eikä hänellä ole juurikaan kokemusta remontoinnista tai sen toteutuksesta. Näin ollen remonttimiehen työn jälkeen ei valvottu riittävästi ja hän onnistui luisuttamaan myös aikataulusta. Ongelmien ilmettyä pyrimme ratkaisemaan niitä puhelimen välityksellä, mutta se osoittautui haastavak-

si. Ongelmista johtuen eivät asunnon ilme ja toteutus vastaa täysin suunnitelmiamme.

Törmäsimme myös nuoriin suunnittelijoihin kohdistuviin ennakkoluuloihin. Esimerkiksi Keittiöjätin myyjä muutti keittiötä koskevia työpiirustuksiamme omatoimisesti, tämän vuoksi piirustuksia muokattiin useampaan otteeseen eikä keittiön tilauksessakaan välttytty virheiltä.

#### 4.1.5 PROJEKTIN KANNATTAVUUS

Asunnon remontoinnin kulut tarvikkeineen ja töineen olivat noin 17 000 euroa (ks. Liite 1). Projektissa pysyttiin asetetussa budjetissa sekä pääosin myös aikataulussa. Remontin valmistuttua

kahdella kiinteistövälittäjällä teetettiin uudet hinta-arviot asunnosta. Ne poikkesivat hieman toisistaan, mutta keskimäärin niiden mukaan asunnon arvo nousi remontin myötä noin 50 prosenttia. Velattoman asunnon neliöhinta nousi Mäki-Matin alueen keskimääräistä kaksioiden neliöhintaa hieman korkeammaksi. Remonttiku-  
lujen vähennyksen jälkeen kohteesta saataisiin voittoa mahdollisesti noin 30 prosenttia asunnon hankintahintaan nähden, mikäli se myytäisiin. Asunto on tällä hetkellä vuokralla, joten todellista kannattavuutta projektille ei tiedetä.

## 4.2 TURUN ASUNTO

Opinnäytetyön toinen kohdeasunto etsittiin Turusta, jossa toiset rahoittajamme asuvat. Kohteen etsintä alkoi joulukuussa 2012, jolloin opinnäytetyömme tekeminen lähti pääsääntöisesti käyntiin. Alustavaksi budjetiksi asetettiin noin 100 000 euroa, joka sisälsi asunnon oston sekä remontointiin tarvittavat kustannukset.

Turku on Suomen vanhin ja viidenneksi suurin kaupunki, jota pidetään taiteen, historian ja kulttuurin kaupunkina (Turku Touring). Vuoden 2012 lopussa Turun asukasluku oli 180 225 (Turku.fi). Taloustutkimus Oy:n tekemän *Kaupunkien muuttohalukkuus 2012* – tutkimuksen mukaan suomalaiset pitävät Turkua Suomen toiseksi parhaana asuinpaikkana yleisarvosanan perusteella. Kyseisessä tutkimuksessa Turku jättää Jyväskylän niukasti taakseen. (Taloustutkimus.)

Turun asuntojen neliöhinnat ovat suurista kaupungeista alhaisimmat (Kunnat.net). Koko Suomessa 60 m<sup>2</sup> asuntojen keskihinnat vuosina 2011–2012 olivat noin 148 000 euroa. Turussa asuntojen keskihinnat vuosina 2011–2012 olivat 60 m<sup>2</sup> asunnoissa noin 131 000 euroa eli noin 16 000 euroa vähemmän kuin Suomessa keskimäärin (ks. Kaavio 6. s. 38 ja Kaavio 8. s. 39). (Asuntojen hinnat Suomessa.)

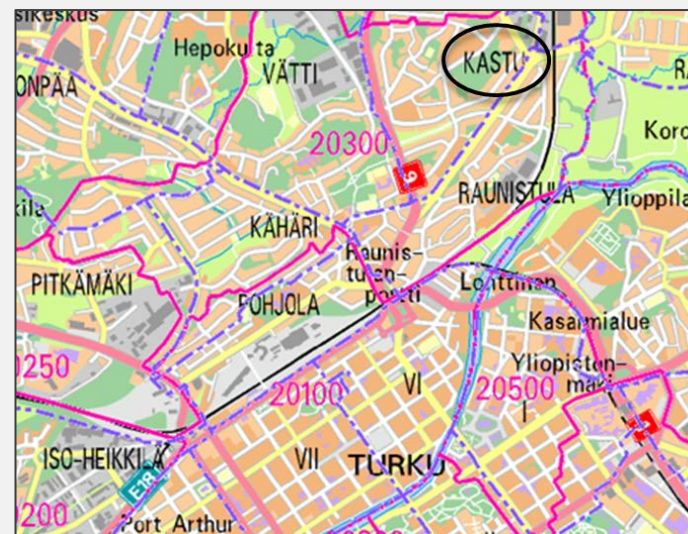


#### 4.2.1 KOHTEEN ETSINTÄ JA VALINTA

Turun asunnon etsintä sijoittui pääasiassa keskusta-alueelle ja sen välittömään läheisyyteen. Valtaosa katsomistamme kohteista oli 1950–1960-luvulla rakennettuja kerrostaloasuntoja. Kyseisten asuntojen keskihinta oli arviolta noin 70 000 – 100 000 euroa, riippuen asunnon sijainnista ja yleiskunnosta. Ydinkeskustassa sijaitsevat kohteet olivat hinnaltaan alkaen 100 000 euroa, jotka ylittivät budjettimme ja jäivät tästä syystä asettamiemme vaatimusten ulkopuolelle.

Asuinalueet, joita pidimme potentiaalisina, ja joissa asuntojen hinnat vaikuttivat sopivilta, olivat mm. Port Arthur, Martti, Kastu, Kupittaa, Suikkila, Länsikeskus, Ilpoinen sekä Uittamo. Näillä alueilla on joko kävelymatka keskustaan tai hyvät liikenneyhteydet, koulu- sekä virkistysalueita ja ne ovat turvallisia asuinalueita.

Sopivan kohteen löytäminen osoittautui odotettua hankalammaksi, sillä valtaosaan katsomistamme kohteista oli suunnitteilla putkiremontti. Lopullisen kohteen löysimme Turun Kastusta, keskustan välittömästä läheisyydestä, viheralueiden ympäröimältä asuinalueelta (ks. Kuva 14). Kastun asuinrakennukset ovat pääasiassa sekä kerrostaloja että omakotitaloja. Alueelta löytyy paljon virkistysalueita ja alueen ilmapiiri on viihtyisä (Visit Turku-verkkosivut).



KUVA 14. Turun kartta (Kuvakaappaus Turun seudun karttapalvelu).

Ostamamme asunto sijaitsee kauniissa 1950-luvulla rakennetun kerrostalokiinteistön toisessa kerroksessa (ks. Kuva 15). Kiinteistön ikkunat ja parvekkeiden ovet on uusittu vuonna 2004, ja parveke 2011. Pinta-alaltaan asunto on 59 m<sup>2</sup> kaksio. Asuntoa välitti Kiinteistömaailma ja kohde myytiin tarjouskauppana. Asunnosta tarjottiin lähtöhinta, sillä siitä ei ollut olemassa muita tarjouksia. Tarjouksemme otettiin vastaan ja asunto saatiin Kastun keskimääräistä hintaluokkaa reilusti halvemmalla.

Kastun alueella vastaavanlaisten 50–60-luvulla rakennettujen kerrostalokaksioden hinnat vaihtelevat 70 000 eurosta 105 500 euroon asunnon koon ja kunnon mukaan (ks. Kaavio 11 s. 55) kun taas Turun keskustan alueella hinnat vaihtelevat 88 000 eurosta 200 000 euroon (Asuntojen hintatiedot verkkosivut). Keskimääräinen kaksioden myyntihinta huhtikuussa 2013 Kastun alueella on 99 625 euroa (ks. Kaavio 12 s. 56) ja Turun keskustan alueella 148 313 euroa. (Asuntojen hintatiedot verkkosivu.) Keskimääräinen neliöhinta huhtikuussa 2013 Kastussa sijaitsevilla kaksioilla

on 1871 euroa, kun keskustan alueella kaksion neliöhinta nousee 2676 euroon (Asuntojen neliöhinnat verkkosivu). Tilastot osoittavat, että ostaja säästää tuhansia euroja ostamalla asunnon keskustan välittömästä läheisyydestä ydinkeskustan sijaan.



KUVA 15. Kastuntien kerrostalo (Kuvakaappaus Google Maps).

Kaupunki: Turku  
Postinumero: 20300

Asuntotyyppi: Kerros- tai rivitalo  
Huoneiden lukumäärä: Kaksio

14.4.2013

Tulosta

Kaupunginosa	Huoneisto	m <sup>2</sup>	Vh € ▲	€/m <sup>2</sup>	Rak. vuosi	Kerros	Hissi	Kunto
Kaksi huonetta								
Ruohonpää	2 h, kk, p	34,50	70000,00	2029	1990	1/4	on	tydyttävä
Kähäri	2h,k,p	50,00	77675,50	1554	1955	2/4	ei	tydyttävä
Kastu	2h, k	59,00	80000,00	1356	1954	1/4	ei	hyvä
Vätti	2h. k	44,50	87406,60	1964	1962	2/6	on	hyvä
Raunistula	2h,k,p	54,00	88000,00	1630	1965	4/4	ei	hyvä
Kastu	2 h, k, p	55,50	90000,00	1622	1965	3/3	ei	hyvä
Vätti	2h,k,kph,p	51,00	96063,90	1884		1/3	on	hyvä
Kastu	1 h, tk, sauna	41,50	97800,00	2357	1995	1/4	on	hyvä
Pohjola	2 h, k, p, vh	57,50	99259,90	1726	1970	1/3	ei	tydyttävä
Kastu	2 h, k	55,00	105500,00	1918	1964	3/3	ei	hyvä
Kastu	2h+kk+s	47,50	123000,00	2589	2005	1/6	on	hyvä
Turku	2h,kk,s,p	47,00	125000,00	2660	2002	1/6	on	hyvä
Turku	2h,kt,s,kph	34,00	126786,20	3729	2011	1/2	ei	hyvä
Raunistula	2h+kk+s	47,00	129502,50	2755	2005	1/4	on	hyvä
Kaerla	2 h, avok, s, p	47,50	132500,00	2789	2005	3/6	on	hyvä
Raunistula	Oh, mh, kk, s, kph/wc, la	50,50	138000,00	2733	2007	2/3	on	hyvä
Raunistula	2h,k,s	60,00	164000,00	2733	2005	2/4	on	hyvä
Raunistula	2h, k, s	61,50	164000,00	2667	2007	2/3	on	hyvä
Raunistula	2h+k+s+las.parveke	60,00	168000,00	2800	2007	4/4	on	hyvä
Kähäri	2-3 h+k+s+vh+p	59,00	208700,00	3537	2011	3/5	on	hyvä

[Palaute](#) | [Tietoa palvelusta](#)

© Ympäristöministeriö

KAAVIO 11. Kastun kaksioiden myyntihinnat huhtikuussa 2013 (Kuvakaappaus Asuntojen hintatiedot, Turku).



## Kastu, Turku | Asuntojen neliöhinnat

Etusivu	Espoo	Helsinki	Jyväskylä	Kuopio	Lahti	Oulu	Tampere	<b>Turku</b>	Vantaa
Aikavälillä 10 asuntokauppaa.									
<b>Yksiöt</b>		<b>Kaksiot</b>		<b>Kolmiot</b>		<b>Neljä huonetta tai enemmän</b>			
Keskim. myyntihinta: 66 000 €		Keskim. myyntihinta: 99 625 €		Keskim. myyntihinta: 92 999 €		Keskim. myyntihinta: 153 688 €			
Myyntihintojen mediaani: 66 000 €		Myyntihintojen mediaani: 85 000 €		Myyntihintojen mediaani: 92 999 €		Myyntihintojen mediaani: 198 683 €			
Matalin myyntihinta: 66 000 €		Matalin myyntihinta: 80 000 €		Matalin myyntihinta: 92 999 €		Matalin myyntihinta: 98 385 €			
Korkein myyntihinta: 66 000 €		Korkein myyntihinta: 123 000 €		Korkein myyntihinta: 92 999 €		Korkein myyntihinta: 289 000 €			

KAAVIO 12. Kastun asuntojen myyntihinnat huhtikuussa 2013 (Kuvakaappaus Asuntojen neliöhinnat, Turku).

### 4.2.2 ASUNNON REMONTOINNIN SUUNNITTELU

Asunnon remontoinnin suunnittelu lähti liikkeelle kuten ensimmäisenkin remontoitavan kohdeasunnon suunnittelu; kohderyhmän valinnalla. Ostajakohderyhmäksi määrittelimme nuoren pariskunnan tai poikamiehen/sinkkunaisen, jotka arvostavat rohkeaa tyyliä.

Tarkoituksemme oli sävöyttää ostajaa sisustuksella ja tehdä asunnosta täysin erinäköinen kuin Jyväskylän asunnosta. Halusimme kokeilla, nostaako rohkea sisustus asunnon myyntiarvoa perinteiseen tyyliin verrattuna.

Asunnossa oli juuri valmistunut putkiremontti, jonka yhteydessä kylpyhuone oli uusittu hyvällä maulla (ks. Kuva 16). Asunnon keittiö oli alkuperäinen perinteinen 50-luvun kotikeittiö (ks. Kuvat 19 ja 20 s. 59). Eteisessä oli rakenteisiin upotettu komero sekä suuri avokaappi, joka teki eteisestä ahtaanoloisen (ks. Kuva 17). Makuuhuoneessa oli hyväkuntoinen ja uudehko kiinteä liukuovelli-

nen vaatekomero sekä oma erillinen vaatehuone. Olohuone oli valoisa ja sieltä on käynti parvekkeelle. Asunnon lattiat olivat tummaksi petsattua kokopuukoivua ja ovet olivat alkuperäiset kahvoineen ja ovilukkoineen. Remontti sijoittui pääasiassa keittiöön sekä eteiseen, lisäksi kaikki seinä- ja kattopinnat kaipasivat ehhostusta ja lattia hiontaa sekä uutta käsittelyä.



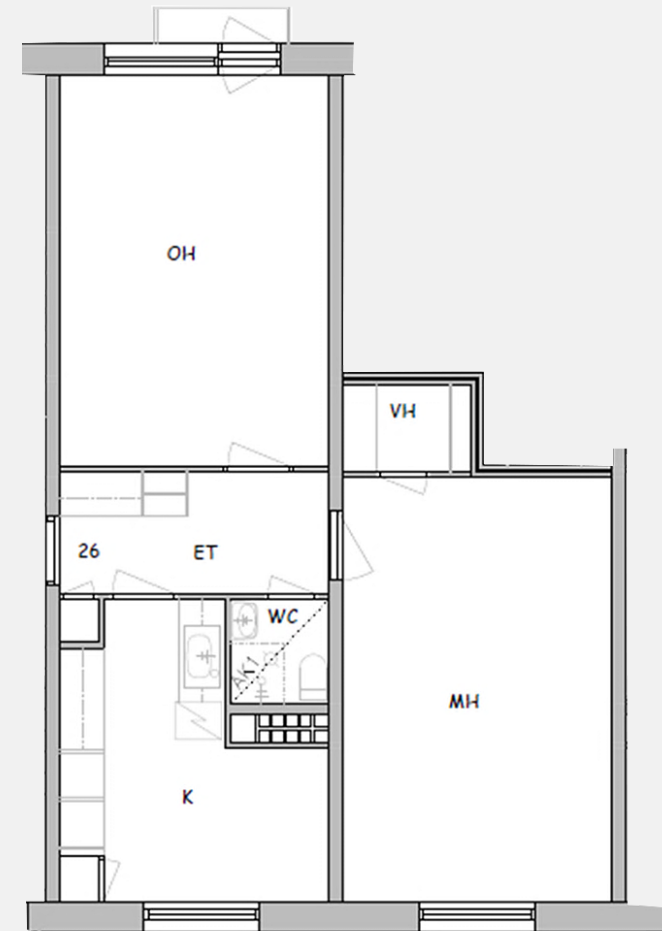
KUVA 16. Turun asunnon putkiremontin yhteydessä uusittu kylpyhuone.



KUVA 17. Turun asunnon alkuperäinen eteinen.

Tutustuttuamme asunnon pohjaan ja nykyiseen kuntoon teimme luonnoksia suunnitelmista. Huoneiston seinät olivat pääasiassa kantavia betoniseiniä, eikä asunnon pohjaan voitu tästä syystä tehdä muutoksia purkamalla rakenteita. Asuntoon sijoitettujen huoneiden käyttötarkoitus siis pysyi alkuperäisenä (ks. Kuva 18).

Suunnitteluteemaksi otimme tehdasmaisuuden. Halusimme tuoda tiloihin karua pintaa, metallia, betonia sekä tummia sävyjä. Eteiseen halusimme tuoda betoniefektiset seinäpinnat, jotka luovat tehdasmaisen vaikutelman ja asuntoon astuttaessa säväyttävät sisääntulijaa. Eteinen tulee näin ollen toimimaan uuden keittiön ja kylpyhuoneen lisäksi vahvana myyntivalttina. Rohkeista ideoistamme huolimatta pyrimme kuitenkin kunnioittamaan asunnon ikää ja säilyttämään ovet sekä lattiat mahdollisimman alkuperäisenä.



KUVA 18. Turun asunnon pohjapiirustus.

Aloitimme keittiön suunnittelun tekemällä kaksi erilaista ehdotelmää, kauttaaltaan vaaleansävyisen sekä kauttaaltaan tummansävyisen keittiösuunnitelman, joissa kodinkoneiden sijoittelu poikkesi aavistuksen toisistaan. Keittiösuunnitelmissa tuli myös huomioida paikka pyykinpesukoneelle, joka ei mahtunut kooltaan pie-

neen kylpyhuoneeseen. Näistä suunnitelmista poimimme lopulliseen suunnitelmaan hyvinä pitämiämme ideoita konsultoimalla rahoittajiamme. Keittiö päätettiin toteuttaa tummansävyisenä, jonka vuoksi lattian sävyksi valittiin vaalea (ks. Kuvat 21 ja 22 s. 60).



KUVAT 19 & 20. Turun asunnon alkuperäinen keittiö.

#### 4.2.3 ASUNNON REMONTOINNIN TOTEUTUS

Remontointi aloitettiin vanhan keittiön sekä eteisen avokaapin purkamisella, minkä jälkeen remonttimiehet tasoittivat ja maalasivat kaikki seinäpinnat sekä katot. Remonttimiesten työskennellessä teimme keittiösuunnitelmat ja työpiirustukset valmiiksi. Keittiökaapit ja -rungot, kodinkoneet (integroitava jääkaappi-pakastin, induktioliesitaso, liesituuletin, kiertoilmauuni sekä vapaasti seisova mikroaaltouuni) sekä keittiön asennuksen tilasimme Ikeasta, sillä halusimme kokeilla miten kilpailukykyinen vaihtoehto Ikea on keittiötoimittajana ja miten se toimii käytännössä.

Eteisen seinien betoninen ilme saatiin käsittelemällä seinät kauttaaltaan Belle Artin Marmorino Roma – kalkkipinnoitteella, Beton Design-tekniikalla, jonka toteuttivat Belle Artin henkilökunta. Olohuoneeseen sekä makuuhuoneeseen maalattiin tummanharmaat tehosteseinät asunnon ilmeen yhtenäistämiseksi.



KUVA 21. Turun asunnon keittiösuunnitelma.



KUVA 22. Turun asunnon keittiösuunnitelma.

Seinien käsittelyn jälkeen lattia hiottiin ja lakattiin kauttaaltaan. Lattian sävyksi valitsimme vaalean läpikuultavan lakan, joka tuo asuntoon valoisuutta ja pehmentävää kontrastia tummansävyiseen keittiöön sekä eteiseen.



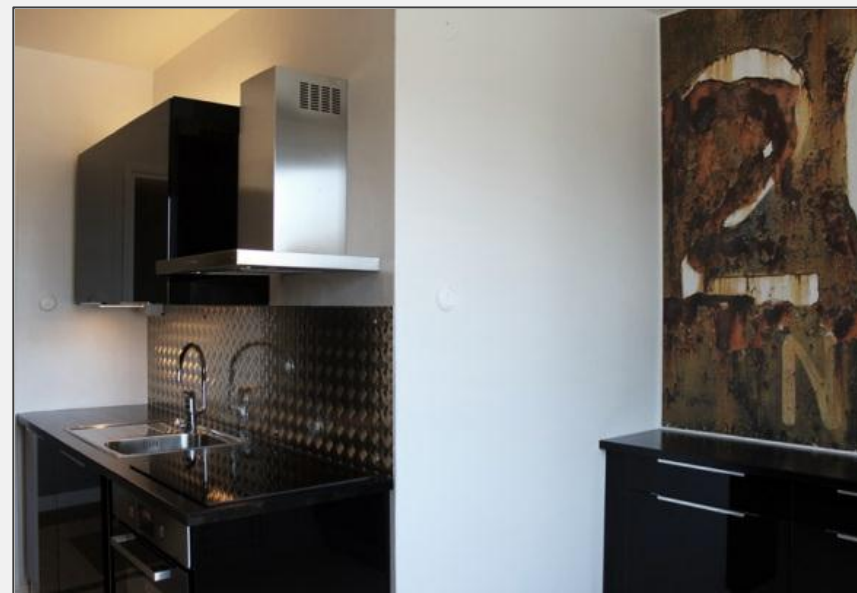
KUVA 23. Turun asunnon eteisen suunnitelma.



KUVA 24. Turun asunnon toteutunut eteinen.



Keittiön työtasoksi valittiin koivuinen työtaso, joka käsiteltiin noen sävyisellä Osmo Colorilla keittiön ilmeeseen sopivaksi. Keittiön kaappien oviksi valittiin mustat korkeakiiltoiset ovet ja välitilaan asennettiin alumiiniturkkilevyä. Keittiön ilme haluttiin pitää selkeänä ja linjakkaana, joten kaapinoviin valittiin alumiiniset, leveät ja kapeat vetimet. Seinäkaappien sokkeleiksi valittiin harjattua terästä jäljittelevät alumiinikalvoiset laminaattisokkelit, jotka yhtenäistävät kokonaisuutta. Pyykinpesukone ja jääkaappi integroitiin, jotta keittiön ilme säilyisi yhtenäisenä. Keittiöön ei tullut astianpesukonetta, sillä tila ei riittänyt ja koimme pyykinpesukoneen tärkeämmäksi asunnon ostajaa ajatellen. Keittiön ilmeikkyyttä lisättiin asentamalla led-valonauhat seinäkaappien ylä- ja alapuolelle. Yhdelle keittiön seinälle asennettiin Photowallin itseliimautuva tapetti, joka jäljittelee ruosteista pintaa (ks. Kuva 25). Tapetti lisää ronskia ilmettä ja antaa vastapainoa kiiltäviin keittiökalusteisiin. Valmiissa keittiössä on runsaasti sekä säilytystilaa että pöytätasoa. Kokonaisuutena keittiö on toimiva sekä modernin näköinen. Tehdasmaisuuutta pyrimme tuomaan suunnitelmiimme hyödyntämällä metallia tehosteena keittiön välitilassa sekä ikkunalaudoissa.



KUVAT 25 & 26. Turun asunnon valmis keittiö.

Tehdasmaisuuden tuntua lisäsimme asuntoon vaihtamalla vanhat kynnykset turkkilevystä teetettyihin uusiin kynnyksiin. Päälyystimme myös kaikki ikkunalaudat mittaan teetetyllä turkkilevyllä. Viimeistelimme asuntoa maalaamalla ovet ja ovikarmit sekä uusimalla jalkalistat, valokatkaisimet ja pistorasiat (ks. Kuva 27). Lisäsimme vaatehuoneeseen uudet hyllyt sekä uuden vaatetangon, kylpyhuoneeseen asennettiin peili sekä lasinen suihkuseinä. Eteisessä olevat sähkövedot ja -kaapit peitettiin turkkilevystä teetetyllä friisillä, jonka taustalle asennettiin led-valonauha korostamaan betoniseinää (ks. Kuva 24 s. 61).

Asunnon ilme on yhtenäinen ja alumiiniset turkkilevyt yhdistävät asunnon huoneiden ilmeet kokonaisuudeksi. Harmaat tehosteseinät olohuoneessa sekä makuuhuoneessa sopivat hyvin yhteen eteisen betoniseinän kanssa. Keittiö on asunnon todellinen helmi. Led-valonauhat sekä eteisessä että keittiössä tekevät ilmeestä modernin.



KUVA 27. Uusitut pistorasiat ja valokatkaisijat kunnioittavat asunnon ikää.



Asunnon remontti toteutettiin hyödyntämällä rahoittajiemme hyviä henkilökontakteja. Purku- ja tasoitustyöt teetettiin sukusuhteiden kautta löydettyillä remonttimiehillä. Lattian hionnan, lakkauksen sekä jalkalistojen asennuksen hoiti T:mi Rainer Mäkinen. Keittiön asennuksen ja kylpyhuoneen lasiseinän kiinnityksen teki Ikean yhteistyökumppani V-S Remonttipalvelut Oy. Kaikki sähkötyöt teetettiin ennestään tutulla luotettavalla sähköalan ammattilaisella (Turun Sähköhuolto Oy). Alumiiniset turkkilevyt teetettiin tutulla metallialan ammattilaisella (Tuomo Silvan Ky). Turkkilevyjen kiinnitys hoidettiin yhteistyönä rahoittajien kanssa. Remontoinnin etenemistä valvoi pääasiassa yksi rahoittajistamme, rakennusarkkitehti Jukka Hämäläinen, joka ammattinsa puolesta kykeni valvomaan työtä ja ratkomaan remontoinnissa ilmenevät ongelmat.

#### **4.2.4 REMONTIN KOMPASTUSKIVET**

Turun asunnon remontointi sujui huomattavasti paremminkin kuin remonttityö Jyväskylän asunnossa. Turun projektissa meillä toimi suurena apuna yksi rahoittajista, joka valvoi projektin etenemistä ja organisoi työtehtävien jakoa.

Ilmenevät ongelmat koskivat pääasiassa aikatauluamme, joka ei aina sopinut yhteen työmiesten aikataulujen kanssa. Kaikki tavaran toimitukset ja asennukset sujuivat moitteetta, ja pidimme Ikeaa hyvin kilpailukykyisenä ja toimivana vaihtoehtona keittiöfirmaksi. Kokonaisuudessaan Turun kohteen remontti hoitui sujuvasti suunnitelmien mukaan ja pysyi aikataulussa.

#### 4.2.5 PROJEKTIN KANNATTAVUUS

Asunnon remontin valmistuttua teetimme asunnosta hinta-arvion kahdella eri kiinteistövälitysfirman työntekijällä. Hinta-arviot poikkesivat jonkin verran toisistaan, mutta niiden mukaan asunnon arvonnousu oli noin 50 prosenttia. Näin ollen asunnon neliöhinta nousi Kastun asuinalueen keskimääräistä neliöhintaa reilusti korkeammaksi. Remontointikulujen (ks. Liite 2) vähennyksen jälkeen asunnosta saatava voitto olisi noin 26 prosenttia, mikäli sen myyntihinta tarjouskaupassa<sup>1</sup> yltäisi kiinteistövälittäjien hinta-arvioiden tasolle.

Asunto on ollut opinnäytetyömme valmistumisvaiheessa Kiinteistömaailmalla myynnissä tarjouskaupalla<sup>1</sup> viisi viikkoa. Todellista myyntivoittoa kohteesta ei tässä vaiheessa vielä tiedetä. Uskomme asunnon menevän vielä hyvin kaupaksi, sillä kevät ja kesä ovat vilkkainta aikaa asuntomarkkinoilla. Lisäksi asunnon keskimääräinen myyntiaika Suomessa pääkaupunkiseutua lukuun ottamatta on tammikuusta 2013 lähtien ollut noin 10 viikkoa (Jouslehto 2013).

<sup>1</sup> Tarjouskauppa on Kiinteistömaailman lanseeraama kauppatapa, jossa asunnon ostoa koskevia tarjouksia tehdään lähtöhinnasta ylöspäin. Näin asunnon myyntihinnaksi muodostuu tarjousten perusteella sen todellinen markkinahinta. Tarjouskaupan etuna on, että kaikilla halukkailla ostajaehdokkailla on aikaa tehdä oma tarjouksensa ja tehdyt tarjoukset näkyvät verkossa avoimesti kaikille. Asunnon myyjä valitsee, kenelle asunto myydään eikä suurin tarjous välttämättä voita. Tarjouskauppa edistää tervettä kilpailua asuntomarkkinoilla. (Kiinteistömaailma.) Tarjouskaupan on pelätty nostavan asuntojen hintoja holtittomiksi ja epäilty, että hintoja vedätettäisiin fiktiivisillä tarjouksilla (Taipale 2012).



# 5

## LIKEIDEA

Osana opinnäytetyötämme toteutettujen pilottiprojektien avulla testasimme liikeideaamme eli myyntivoiton tavoittelua asunnon ilmeen ehostuksella. Liikeideaamme toimintaperiaatteena on tuottaa liikevoittoa kasvattamalla huonokuntoisena ostamiemme asuntojen arvoa kunnostamalla ne käytännöllisiksi, tyylikkäiksi sekä valitsemiemme kohderyhmien tarpeiden mukaisiksi.

Sijoituskohteiden etsintä ja valinta, ostajakohderyhmän kartoitus, suunnittelutyö, työpiirustusten tekeminen, materiaalien määrittäminen, yhteistyökumppaneiden hankkiminen, remontoinnin etenemisen valvominen sekä työnlaadun hyväksyminen kuuluu meidän työnkuvaamme. Kirjanpidon, asunnon markkinoinnin ja myynnin olemme suunnitelleet ulkoistavamme, ainakin liiketoiminnan alussa.

Minimoidaksemme turhat kulut, kuten kiinteistövälittäjän palkkiot, on tarkoituksemme perehtyä asuntomarkkinoihin ja hankkia sijoituskohteet omatoimisesti. Tästä syystä olemme myös pohtineet kiinteistövälittäjäksi ja isännöitsijäksi kouluttautumisen mahdollisuutta. Pyrimme lisäksi hyödyntämään kaikkia olemassa olevia ja hyväksi toteamiamme kontakteja; tuttuja ja luotettavia remonttimiehiä, sähköinsinöörejä sekä muita alalla toimivia asiantuntijoita. Näin pystymme minimoimaan ne riskitekijät, joita entuudestaan tuntemattomien yhteistyökumppaneiden kanssa saattaisi ilmetä, kuten epäsiisti työnjälki, epäluotettava työntekijä, ammattitaidottomuus sekä tehdyn työn ylihinnointelu. Tavoitteena on haalia ympärillemme osaava ja luotettava remointitiimi, joka toteuttaisi kaikki kohteemme. Suunnittelemme kohteiden tilaratkaisut ja sisustukset itse, mutta kokonaisvaltaiseen remontin suunnitteluun tarvitsemme avuksi lvi- ja sähköinsinöörejä.

## 5.1 KOHDERYHMIEN HUOMIOMINEN

Suomalaiset arvostavat kotejaan ja sijoittavat asumiseen sen verran kuin pankit myöntävät lainaa. Suurin ostajakunta Suomessa suosii laadukasta, uutta ja viimeisteltyä remontoitijälkeä. Ostajakuntaa miellyttää eniten valoisuus ja melko neutraali sisustus, jonka pohjalta he pääsevät tekemään kodistaan omannäköisensä. (Mets 2013.) Näin ollen asunnoista ei voi tehdä sisustuksella liian persoonallisia.

Haluamme kohteiden kiinnostavan mahdollisimman laajaa ostajakuntaa, jotta kilpailua asunnoista tehdyissä tarjouksissa syntyisi. Tästä johtuen teimme pilottikohteisiimme kaksi toisistaan tyyliltään poikkeavaa remonttisuunnitelmaa. Jyväskylän kohde toteutettiin perinteisempää sisustamisen linjaa noudattaen. Turun kohteessa halusimme houkutella ostajia esittelemällä heille säväyttävämpää ja tavallisesta poikkeavampaa sisustusta ja näin synnyttämään kil-

pailua asunnon ostossa. Erityyliksi kunnostetuilla kohteilla eri kaupungeissa pyrimme kartoittamaan myös sisustustyylin vaikutusta asunnon arvon nousuun.

Asunnon hyvä sijainti vaikuttaa sen arvoon kaikkein eniten, mutta suuri merkitys on myös uudenaikaisella keittiöllä ja kylpyhuoneella. Asunnosta ja taloyhtiöstä syntyvillä ensivaikutelmilla ja mielikuvilla on suuri vaikutus asunnosta saatavaan hintaan. Aina asuntoja ei kuitenkaan kannata lähteä edes kunnostamaan, vaan voittoa voi tehdä myös asunnon oikein hinnoitellulla myynnillä oikeaan aikaan. Pelkällä asunnon perusteellisella siivoamisella voi saada asunnon myyntihintaa nostettua. (Mets 2013; Laakso 2013.)

## 5.2 LIIKETOIMINNAN POSITIIVISET NÄKYMÄT

Omistusasuminen on Suomessa suosittua ja omistusasumista suositellaan vuokra-asumisen sijaan. Huoneistokeskuksen mukaan vuokrat ovat nousseet huomattavasti nopeampaa tahtia kuin asuntojen hinnat ja tämän kehityksen ennustetaan kiihtyvän. (Hänninen 2013.) Tilastokeskuksen mukaan asuinhuoneistojen vuokrat nousivat viime vuonna keskimäärin 3,7 prosenttia. Esimerkiksi Helsingissä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen hinnat nousivat 4,9 prosenttia, Turussa 3,2 prosenttia, Jyväskylässä 2,9 prosenttia ja Tampereella 2,6 prosenttia. Myös asuntolainojen korkotason ennustetaan pysyttelevän alhaisena vielä pitkään, joten omistusasuminen on tällä hetkellä erittäin suositeltavaa. Omistusasumisessa etuna on kuukausittaisten kulujen myötä omaisuuden kasvattaminen. (Hänninen 2013; SVT, Asuntojen vuokrat.)

Yhden ja kahden hengen asuinkunnat ovat viime vuosina tasaisesti kasvaneet (SVT, Asunnot ja asuinolot), joten yksiöille ja kaksioille tulee tulevaisuudessa olemaan varmasti kysyntää. Pienemmistä ja kohtuuhintaisista asunnoista hyvien kulkuyhteyksien varrella ollaan tällä hetkellä Suomessa erityisen kiinnostuneita (Hänninen 2013).

Ajatuksenamme on, että sijoituskohteemme sijaitsevat pääasiassa suurten kaupunkien keskustoissa ja niiden läheisyydessä sijaitseissa kerrostaloyksiöissä ja -kaksioissa. Pidämme potentiaalisina myös kohteita, jotka ovat hyvien kulkuyhteyksien varrella, hieman kaupunkien ulkopuolella. Liiketoimintamme keskittyisi pääasiassa kerrostaloasuntoihin, koska kerrostaloasuminen on vaivatonta ja sen suosio on kasvussa (Strendell 2010, 12). Lisäksi kerrostalot ovat yleensä keskittyneet hyvien liikenneyhteyksien äärelle, joten ostajaryhmä ei rajaudu sen perusteella, omistaako ostaja autoa

vai ei. Yleensä myös ensimmäistä asuntoaan ostavat kuluttajat tuntuvat suosivan kerrostaloasumista. Perustamme kerrostalo-asuntoihin kohdistuvan valintamme kappaleessa 3.4 esiteltyihin kerrostaloasumisen etuihin sekä sen suosioon eri kohderyhmien keskuudessa.

Suomessa muuttoliike näyttää edelleen suuntaavan etelään ja kasvukeskuksiin. Asuntoja olisi kannattavaa hankkia pääkaupunkiseudun ulkopuolelta, sillä pääkaupunkiseudulla pienten asuntojen hinnat ovat todella korkeat muuhun Suomeen verrattuna. Huomattavasti alhaisempi hintataso mahdollistaa merkittävästi paremman kannattavuuden asuntosijoitukselle. Tällä hetkellä piensijoittajia kiinnostaa erityisesti Lahden, Turun ja Tampereen asunnot. Kilpailun välttämiseksi asuntoja kannattaisi hankkia muualta kuin näistä kaupungeista, mutta Taloustutkimuksen mukaan Tampere ja Turku ovat Jyväskylän ohella suomalaisten halutuimpia muuttokohteita sekä yleisarvosanaltaan miellyttävimpiä kaupunkeja. Yleisesti ottaen missä vain kaupungissa asuntokaup-

pa käy hyvillä asuinalueilla ja kohtuuhintaisille asunnoille on aina kysyntää. (Doagu 2012; Mykkänen 2013; Nikula 2013; Taloustutkimus.)

### 5.3 KILPAILIJAKARTOITUS

Liikeideamme kaltaista toimintaa on Suomessa melko vähän. Kyseisellä idealla toimivia yrityksiä on vaikea kartoittaa, mutta esimerkiksi haastattelemamme Helsingin Helmeksi -blogin kirjoittaja, Taavi Mets, tekee harrastuspohjalta lisäansiota itselleen kunostamalla asuntoja pääkaupunkiseudulla. Mets on 32-vuotias kiinteistövälittäjä ja koulutukseltaan merkonomi. Hän on oppinut ammattimaiseksi remontoijaksi itse tekemällä ja virheistä viisastumalla. Helsingin Helmeksi -blogissaan Mets esittelee toteuttamiinsa remointiprojekteja sekä jakaa tietouttaan asuntojen ostoa, remointia ja myyntiä koskevista lainsäädännöistä ja käytänteistä sekä yleisesti asuntomarkkinoista ja remontoinnista.

Asuntojen kunnostamisen Mets on aloittanut omasta ensiasunnostaan. Hän on erityisosaaja projektiansa kautta pienten yksöiden tilaratkaisuissa. Blogin saavuttaman suosion myötä Mets on perustanut myös oman yrityksen, Helsinki Home Designin (FixPix Group Oy). Yritys on suunnattu blogin lukijoille ja muille asiakkaille, jotka ovat blogin myötä kyselleet remontointipalveluja. Yrityksen päätuotteita ovat kiinteät parviratkaisut, kokonaisvaltaiset ja yksityiskohtaiset tilaratkaisut, sisustussuunnittelu sekä muut huoneistoremontit. Yrityksen erikoisosaamista on lisäksi markkinaarvon tuntemus. Ammattinsa puolesta ja kokemuksen kautta Mets tietää, mitä valtaosa asuntojen ostajakunnasta haluaa ja tavoittelee. Yrityksen tavoite on myös nostaa asiakkaan asunnon arvoa niin, että huoneiston remontiin tehty sijoitus tuottaisi myös voittoa asunto-osaketta myydessä. (Mets 2013.)

Metsin mukaan alalla on kovaa kilpailua, mutta asuntojen ostolla ja myynnillä liiketoimintaa harrastavat lähinnä sijoittajat. Sijoittajat yleensä remontoivat asuntojaan mahdollisimman halvalla, jolloin

työnlaatu on heikkoa. Mets itse korostaa materiaalien laadukkuutta sekä viimeisteltyä ja tarkkaan mietittyä toteutusta. Asiakkaat huomaavat laatuerot ja täten osaavat myös arvostaa huolella tehtyä työtä ja suunnittelua. (Mets 2013; Helsingin Helmeksi.)

#### **5.4. LIIKEIDEAN KANNATTAVUUS**

Taavi Mets pitää asuntojen ostoa, remontointia ja myyntiä potentiaalisena liiketoimintana, mutta sen harjoittaminen tai ainakin aloittaminen vaatii suurta pääomaa. Etenkin Uudellamaalla kyseisellä liiketoiminnalla voi tienata hyvin, mikäli omaa riittävän asiantunte muksen asuntomarkkinoista, oikeanlaisesta hinnoittelusta ja myyntiajankohdista sekä ammattitaidon projektien toteuttamiseen. (Mets 2013.)



Asuntomarkkinat elävät jatkuvasti, joten suuren voiton tienaminen edellyttää myös asunnon hankintaa oikealla hetkellä. Asuntomarkkinoilla on aina riskinsä suhdanteiden vaihteluissa. Asunkauppaa tehdessä on siis mahdollista, että toisinaan voi joutua taistelemaan saadakseen edes asuntoon alun perin sijoitetun pääoman takaisin. (Mets 2013.)

Tilastokeskuksen mukaan vanhojen kerrostalojen hinnat nousivat viime vuonna koko maassa keskimäärin 2,3 prosenttia vuodesta 2011. Hintojen vaihtelun eroavaisuudet pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä ovat huimat, sillä pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,8 prosenttia ja muualla maassa 1,6 prosenttia. Kuluvan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä vuoden 2012 viimeiseen neljännekseen verrattuna vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 1,8 prosenttia ja muualla maassa hinnat puolestaan laskivat 0,4 prosenttia. Vanhan kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta koko Suomessa oli tämän vuoden ensimmäisellä neljänneksellä 2361 euroa, pääkaupunki-

seudulla 3628 euroa ja muualla Suomessa 1659 euroa. Vuoteen 2012 verrattuna pääkaupunkiseudun neliöhinta nousi lähes 100 eurolla, mutta muualla Suomessa neliöhinta pysyi lähes muuttumattomana. (SVT, Osakeasuntojen hinnat.)

Liiketoiminnan kannattavuuden arvioinnissa tulee ottaa huomioon asunnon hankinta- ja remontointikulujen lisäksi muut projektien aikana yritykselle aiheutuvat kulut, esimerkiksi yrityksen tilavuokra, kiinteistövälittäjien palkkiot, toimitus- ja matkakulut sekä asuntokohteiden yhtiövastikkeet. Näiden lisäksi myös varainsiirto- ja myyntivoittovero vaikuttavat liiketoiminnan tuottavuuteen.

Varainsiirtovero asunto-osakkeesta on Suomessa maaliskuun 2013 muutoksen jälkeen 2,0 prosenttia ja se maksetaan velallisen ta asunnon hinnasta (Huoneistokeskus). Sijoitusasuntoa myydessä siitä saatavasta myyntivoitosta on maksettava veroa, mikäli asunnon myyjä ei ole asunut asunnossa vakituisesti kahta vuotta.

Myyntivoitto muodostuu vähentämällä asunnon myyntihinnasta sen hankintahinta sekä hankintaan ja myyntiin liittyvät kulut, kuten esimerkiksi varainsiirtovero ja mahdollinen kiinteistövälittäjän palkkio. Myyntivoitto verotetaan kaupantekovuoden pääomatulona. Vero pääomatulosta on 30 prosenttia ja 50 000 euroa ylittävästä pääomatulosta 32 prosenttia. Myyntitappiot voi vähentää verotettavista myyntivoitoista. (Verohallinto.)

Remontointiprojektimme osoittivat hyvin, minkä verran asunnon remontointiin voi käyttää pääomaa voiton mahdollistamiseksi. Jyväskylän ja Turun asunnoista teetettiin remonttien valmistuttua arviolausunnot kiinteistövälittäjillä, jotta asunnoista saatavat myyntivoitot pystyttiin arvioimaan. Molemmissa kohteissa arvonnousu oli samaa 30 prosentin suuruusluokkaa remontointikulujen vähenyksen jälkeen. Myös kohteiden remonttikulut olivat suurin piirtein saman verran asuntoa kohti (ks. Liitteet 1 ja 2). Taavi Metsin kokemuksen perusteella yksioissa remonttikulut tulisi pitää alle 17 000 eurossa ja hänen mukaansa kaksiot tai kolmiot eivät juuri

vaadi suurempaa budjettia. Omat projektimme pysyivät remonttikustannuksiltaan samassa hintaluokassa Metsin remonttikuluarvioiden kanssa.

#### **5.4.1. MEDIAN TARJOAMA NÄKÖKANTA**

Sisustaminen ja rakentaminen ovat viime vuosien aikana nousseet trendeiksi televisiossa, internetissä ja lehdissä. Myös erilaiset sisustuspalvelut, joita asiakas voi käyttää apuna suunnittelussa tai kokonaisissa hankkeissa suunnittelusta toteutukseen, ovat lisääntyneet (Kyttä ym. 2010, 110). Viime aikoina asuntojen ”stailaus” ja pintaremontointi parhaan mahdollisen myyntivoiton tavoittelemiseksi on ollut esillä televisio-ohjelmissa, ja niiden myötä myös internetissä sekä aikakauslehdissä. Liv TV:n Kaisa ja puoli valtakuntaa-ohjelma (ja Kiinteistö kuningatar Kaisa) sivuaa kyseistä teemaa. MTV3:n Pientä Pintaremonttia televisio-ohjelma puolestaan perustuu paremman myyntivoiton tavoittelulle.

Pientä Pintaremonttia esittelee myyntiin meneviä asuntokohteita, joita ehostetaan suunnittelutyöllä ja remontoinnilla. Lisäksi ohjelmassa kerrotaan kiinteistövälittäjän arvio asunnon arvosta ennen ja jälkeen remontin sekä remontiin käytetyt kulut. Useimpiin ohjelman asuntoihin uusittiin lähinnä seinä- ja lattiapintoja sekä ehostettiin keittiötä ja/tai kylpyhuonetta. Lähes poikkeuksetta ohjelman asiakkaat toteuttivat remontoinnin itse, jolloin remonttibudjetti pysyi alhaisempana.

Seurasimme kevään 2013 ajan ohjelman 8. tuotantokauden myyntivoittoja sekä remonttikustannuksia liikeideamme kannattavuutta ajatellen ja kokosimme niistä tilaston (ks. Liite 3). Tilastosta käy ilmi, että keskimääräinen reilun 13 500 euron myyntivoitto saavutettiin keskimäärin noin 4700 euron panostuksella. Tilaston keskiarvoja nostaa ohjelman kauden aikana tehdyt kaksi mittavampaa remonttia, joihin sijoitettiin enemmän pääomaa ja jotka täten tuottivat myös reilusti suuremman voiton. Kohteiden sijainnilla on suuri

merkitys asuntojen myyntiarvoon ja ohjelmassa kiinteistövälittäjät suhteuttavat myyntihinnat asuinalueiden keskihintatasoon.

Ohjelmasta kootusta tilastosta voi huomata, että suurimmat myyntivoitot saavutetaan muissa kuin kerrostalokohteissa. Kyseiset kohteet ovat jo talotyypiltään kerrostalokohteita arvokkaampia. Kuitenkin löytyy myös hyviä kerrostalokiinteistöjen esimerkkejä erittäin onnistuneista, pienellä budjetilla toteutetuista asunnonarvoa nostavista kohteista. Turun Pääskyvuoren kerrostalokolmiosta saatiin keväällä 2012 remontiin sijoitettu pääoma myyntivoitossa 6,5-kertaisena takaisin. Kerrostalokolmiosta pääkaupunkiseudulla Helsingin Pukinmäessä saatiin remontiin sijoitettu pääoma viisinkertaistettua myyntivoitossa maaliskuussa 2013. Myös Jyväskylän Mattilanpellon kerrostalokaksiosta saatiin remonttikulut kolminkertaisena myyntivoitossa takaisin tammikuussa 2013. Näiden esimerkkien osalta tulee muistaa, että kohteiden myynnin on hoitanut kiinteistöalan ammattilainen, ja oikealla myyntiajankohdalla sekä oikeanlaisella hinnoittelulla on ollut suuri merkitys.

#### 5.4.2. LIIKETOIMINNAN KANNATTAVUUS KÄYTÄNNÖSSÄ

Taavi Metsin kokemuksen mukaan kunnostetun asunnon 30 000 euron suuruusluokkaan yltävä myyntivoitto nettona on todella harvinainen ja vaatii lujaa ammattitaitoa. Omat projektimme osoittavat myyntivoiton hipovan noin 30 prosentin suuruusluokkaa asunnon hankintahintaan verrattuna. Jotta kohteidemme myyntivoitto olisi vieläkin suurempi, tulisi remontoitinkuluista nipistää, laadusta kuitenkin tinkimättä.

Molemmat remonttiprojektimme kestivät kokonaisuudessaan, kohteen etsinnästä aina valmiiseen myyntikelpoiseen asuntoon, noin kaksi kuukautta. Pidämme tätä realistisena projektiin kuluva-aikana, sillä projektin etenemiseen vaikuttavat esimerkiksi keittiökalusteiden useammankin viikon toimitusajat.

Mikäli projekteja toteutettaisiin yksi kerrallaan, ehtisi niitä vuodessa tehdä noin 5-6 kappaletta. Jos kuitenkin oletetaan, että työn alla olisi samanaikaisesti useampi projekti, kohteiden kokonaismäärä voisi vuodessa kasvaa jopa kaksin-kolmin-kertaiseksi. Verotuksen jälkeen ja kahdelle hengelle jaettuna pilottiprojektiemme osoittama myyntivoitto ei olisi riittävä, sillä kuukausiansioiden lisäksi voiton tulisi riittää myös yrityksen kuluihin. Projekteja tulisi siis toteuttaa samanaikaisesti useampia, jotta liiketoiminta todella olisi kannattavaa. Esimerkiksi 12 projektin vuosivauhilla laskettuna liiketoiminta voisi olla kannattavaa. Todennäköisesti kauppoja ei kuitenkaan saataisi tehtyä joka kuukausi, joten projektien lomitaminen toisiinsa nähden tulisi osata tehdä tarkasti. Tällöin asuntojen myyntiin tai remontointiin kuluva aika ei myöskään saisi venyä.

Mets kertoo suomalaisten kodin arvostuksen näkyneen hänen kohteidensa myyntihinnoissa. Mets itse tietää jo ennen kohteen kunnostamista, mitä hän tulee valmiista asunnosta pyytämään. Kiinteistöalan ammattilaisena Mets tietää oikeanlaisen hinnoittelun tärkeyden. Tällöin asunto herättää kiinnostusta ja siitä tehdään myös tarjouksia. Metsin omien projektien myyntihinnat ovat poikkeuksetta ylittäneet hänen omat odotuksensa.



# 6

## LOPPUPOHDINTA JA ONNISTUMISEN ARVIOINTI

Opinnäytetyömme aihe oli hyvin monialainen ja laaja, josta koostimme tiiviin paketin. Perehtyminen liiketoiminnan kannattavuuteen vaikuttaviin osa-alueisiin on melko suppea, mutta kuitenkin tässä vaiheessa riittävä. Mikäli kyseisellä liikeidealla toimivan yrityksen perustaminen tulee ajankohtaiseksi, jatkamme perehtymistä opinnäytetyömme pohjalta syvemmälle aihealueisiin.

Onnistuimme työemme tavoitteissa, sillä liiketoimintasuunnitelmamme kannattavuus ja yrittäjyyteen liittyvät vaatimukset ovat hahmottuneet meille opinnäytetyöprosessin aikana. Lisäksi onnistuimme nostamaan remontointikohteidemme arvoa, ja rahoittajiemme sijoitukset tulevat tuottamaan myyntivoittoa asuntojen myynnin jälkeen.

Koska asuntoja ei vielä ole myyty, tavoitteemme sopivasta ostajaehdokaskunnan löytämisestä ei ole täyttynyt. Saimme kuitenkin kiinteistövälittäjiltä arvostusta sisustusratkaisuista sekä remonttien kokonaisvaltaisesta toteutuksesta.

Toteutimme Webropol-kyselyn melko aikaisessa vaiheessa opinnäytetyömme prosessia emmekä tuolloin vielä täysin hahmottaneet tai tiedäneet, mitä kaikkea meidän kannattaisi kiinteistöalan ammattilaisilta kysyä liiketoimintaideaamme ajatellen. Loimme kyselyyn yleispäteviä kysymyksiä, joiden arvelimme tuottavan meille hyödyllisiä vastauksia. Ongelmaksi kuitenkin osoittautui, ettei liikeideamme kaltainen toiminta ole kiinteistövälittäjille tuttua, eivätkä he tästä johtuen kyenneet ottamaan kantaa liikeideamme

toimivuuteen liittyviin kysymyksiin. Vastausten hyödyntäminen jäi melko vähäiseksi, mutta saimme niistä itsellemme hyödyllistä taustatietoa asuntomarkkinoista ja kiinteistövälityksestä.

## 6.1 LOPPUPÄÄTELMÄT LIIKEIDEASTAMME

Liikeidean kannattavuuden ja toimivuuden kannalta meidän tulisi itse joko kouluttautua kiinteistövälittäjiksi tai perehtyä itse opiskelemalla erittäin huolellisesti asuntomarkkinoihin; niiden salaisuuksiin, kiemuroihin, ominaisuuksiin ja käytäntöihin. Asuntomarkkinoita tulisi myös seurata jatkuvasti.

Taavi Mets kiinteistövälittäjänä ja liikeideamme kaltaista toimintaa harjoittavana oli arvokkain ja tärkein lähteemme, jotta kykenimme hahmottamaan liikeideamme realistisen kokonaiskuvan. Saimme häneltä erittäin hyödyllistä käytännön tietoa sekä todellisuuteen perustuvaa arviota liikeidean kannattavuudesta.

Opinnäytetyöllemme asetetut tavoitteet toteutuivat, sillä saimme prosessin aikana käsityksen liiketoimintaideamme haasteista, mahdollisuuksista ja kannattavuudesta. Lisäksi toimiminen projektien vastaavina suunnittelijoina kasvatti ammatillista kokemustamme.

Yksityisyrityksessä on aina taloudelliset riskinsä, mutta myös mahdollisuudet vaurastumiseen sekä unelmien toteuttamiseen. Meitä molempia houkuttelee ajatus omasta päättävävallasta, oman itsensä pomona olemisesta sekä itsensä toteuttamisen mahdollisuudesta. Olemme nuoria yrittäjiä ja yrittäminen on rankkaa, mutta emme pidä yrittämistä pelottavana elannon ansaitsemisen muotona. Opinnäytetyömme pohjalta emme kuitenkaan täysin vakuuttuneet liikeideamme kannattavuudesta.



Haaveenamme olisi harjoittaa kyseistä liiketoimintaa ulkomailla, esimerkiksi Keski-Euroopassa, jossa uskomme liiketoiminnan harjoittamisen olevan mielenkiintoisempaa ja kannattavampaa. Niin sanottujen helmien, eli todella huonokuntoisten kiinteistöjen tai asuntojen, joiden potentiaali on loistava, löytäminen ulkomailta on todennäköisempää. Kunnostettuna tällaiset kohteen voisivat olla todella arvokkaita. Ostajakohderyhmänä ulkomailla olisi todennäköisesti vapaa-ajan asumiseen panostavat henkilöt. Tämän työn tiimoilta emme perehtyneet ulkomaiden markkinoihin tai kilpailijoihin; sen aika on mahdollisesti tulevaisuudessa.

## 6.2 TYÖSTÄ SAADUT HYÖDYT

Olemme hyötäneet opinnäytetyöprosessistamme monin tavoin. Remontointiprojektien kautta olemme oppineet hahmottamaan ja ottamaan huomioon remontointiprosessin kaikki vaiheet yksityiskohtaista suunnittelua ja työn etenemisen seuranta myöten, mikä

on tulevan ammattimme kannalta tärkeää. Vastaan tulleiden haasteiden kautta opimme ratkaisemaan ongelmia vaihtoehtoisten ratkaisujen avulla ilman suurempia aikatauluviivytyksiä tai kustannussuunnitelmasta poikkeamista.

Lisäksi opimme roolien ja vastuun jakamisesta. Näimme miten vanhempien ja nuorempien sekä eri alojen ammattilaisten näkemykset eroavat, ja millaisia ennakoasenteita nuoria suunnittelijoita kohtaan esiintyy. Mielestämme opimme myös, miten näkemyseroja ratkotaan ammattimaisella otteella ja ennakoasenteista välittämättä sekä miten pidämme omia puoliamme nuorina suunnittelijoina.



## LÄHDELUETTELO

Anttila, P. 1996. *Käsityön ja muotoilun teoreettiset perusteet*. Porvoo: WSOY.

Asuntojen hinnat Suomessa verkkosivut. Tilastot - Koko maa. [viitattu 14.4.2013] Saatavissa: <http://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot>

Asuntojen hintatiedot verkkosivut. Jyväskylä. Postinumero 40700. Kerros- ja rivitalot. Kaksiot. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, Ympäristöministeriö. [viitattu 14.4.2013] Saatavissa: <http://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/?c=Jyv%C3%A4skyl%C3%A4&p=40100&r=2&sf=4&so=a>

Asuntojen hintatiedot verkkosivut. Turku. Postinumero 20300. Kerros- ja rivitalot. Kaksiot. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, Ympäristöministeriö. [viitattu 14.4.2013] Saatavissa: <http://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/?c=Turku&p=20300&r=2&sf=4&so=a>

Asuntojen neliöhinnat verkkosivut. Jyväskylä. Mäki-Matti. Kaksiot. [viitattu 14.4.2013] Saatavissa: <http://www.neliohinta.com/jyvaskyla/maki-matti>

Asuntojen neliöhinnat verkkosivut. Turku. Kastu. Kaksiot. [viitattu 14.4.2013] Saatavissa: <http://neliohinta.com/turku/>

Doagu, S. 2012. Tämä on Suomen suosituin kaupunki. *Keskisuomalainen* [verkkolehti]. 4.4.2012 [viitattu 24.4.2013]. Saatavissa: <http://www.ksml.fi/uutiset/kotimaa/tama-on-suomen-suosituin-kaupunki/1183645>

Hasu, E. 2010. Asumisen päätöksiä – järjellä vai tunteella? Teoksessa Juntto, A. (toim.). *Asumisen unelmat ja arki - Suomalainen asuminen muutoksessa*. Helsinki: Gaudeamus, 59-90.

Huoneistokeskus. Artikkelit. *Varainsiirtovero nousee maaliskuussa 2013* [verkkojulkaisu]. 6.8.2012 [viitattu 13.5.2013]. Saatavissa: <http://yritys.huoneistokeskus.fi/artikkeli.php?31>

Hänninen, K. 2013. Välittäjä patistelee vuokralaisia asuntokaupoille. *Kauppalehti* [verkkolehti]. 12.3.2013 [viitattu 17.5.2013]. Saatavissa: <http://www.kauppalehti.fi/etusivu/valittaja+patistelee+vuokralaisia+asuntokaupoille/201303378777>

Jouslehto, M. 2013. Asunnon myynti kestää Helsingissä yhä pidempään. *Kauppalehti* [verkkolehti]. 20.2.2013 [viitattu 16.5.2013]. Saatavissa: [http://www.kauppalehti.fi/etusivu/asunnon+myynti+kesta+ helsingissa+yha+pidempaan/201302365633?request\\_ahaa\\_info=true](http://www.kauppalehti.fi/etusivu/asunnon+myynti+kesta+ helsingissa+yha+pidempaan/201302365633?request_ahaa_info=true)

Juntto, A. 2008a. *Asumisen muutos ja tulevaisuus. Rakennetarkastelu. Erilaistuva asuminen, osaprojekti 1*. Helsinki: Ympäristöministeriö, Suomen Ympäristö 33/2008.

Juntto, A. 2008b. Asumisvalinnat, liikkuvuus ja asumisen arkitalous. Teoksessa Lammi, M. & Timonen, P. (toim.) *Koti – tehtävistä uusiin ihanteisiin* [verkkokirja]. Tampere: Kuluttajatutkimuskeskus, 13-30. [viitattu 4.5.2013]. Saatavissa: [http://www.kuluttajatutkimuskeskus.fi/files/5241/koti\\_tehtavista\\_uusiin\\_ihanteisiin.pdf](http://www.kuluttajatutkimuskeskus.fi/files/5241/koti_tehtavista_uusiin_ihanteisiin.pdf)

Juntto, A. 2007. *Suomalaisten asumistavoitteet ja mahdollisuudet*. Helsinki: Edita Prima Oy

Jyväskylän seutu – ihmistä varten verkkosivut. Kunnat. Jyväskylä. Mäki-Matti. [viitattu 8.3.2013] Saatavissa: [http://www.jyvaskylanseutu.fi/sivu.php/jyvaskyla/jyvaskyla\\_ keskusta-lantinen](http://www.jyvaskylanseutu.fi/sivu.php/jyvaskyla/jyvaskyla_ keskusta-lantinen)

Jyväskylä verkkosivut. Jyväskylän kaupunki. Palvelut. Asuminen ja rakentaminen. *Tervetuloa Jyväskylään! – Uuden asukkaan opas* [verkkolehti]. Faktoja Jyväskylästä. [viitattu 2.3.2013] Saatavissa: <http://www.jyvaskyla.fi/asuminen/uusiasukas>

Jyväskylä verkkosivut. Jyväskylän kaupunki. Palvelut. Opetus ja Koulutus. [viitattu 2.3.2013] Saatavissa: [http://jyvaskyla.fi/opetus\\_ ja\\_ koulutus](http://jyvaskyla.fi/opetus_ ja_ koulutus)

Jyväskylä verkkosivut. Tietoa Jyväskylästä. Jyväskylä pähkinänkuoressa. [viitattu 2.3.2013] Saatavissa: <http://jyvaskyla.fi/info/pahkinankuoressa>

Kiinteistömaailman verkkosivut. Tarjouskauppa. Yleistä tästä kaupantekotavasta. [viitattu 15.2.2013] Saatavissa: <http://www.kiinteistomaailma.fi/tarjouskauppa>

Kunnat.net verkkosivut. Tietopankit ja tuotteet. Tilastotaulukot ja -kuviot. Väestötietoja. [viitattu 14.4.2013] Saatavissa: <http://www.kunnat.net/fi/tietopankit/tilastot/vaestotietoja/Sivut/default.aspx>

Kyttä M., Pahkasalo K., & Vaattovaara, M. 2010. Asuminen – eletty unelma; Asumisunelmat tosielämässä. Teoksessa Juntto, A. (toim.). *Asumisen unelmat ja arki - Suomalainen asuminen muutoksessa*. Helsinki: Gaudeamus, 91–121.

Laakso, L. 2013. Asunnosta hyvä hinta? Älä sorru turhiin remontteihin. *Kauppalehti* [verkkolehti]. 6.2.2013 [viitattu 17.5.2013] Saatavissa: <http://www.kauppalehti.fi/etusivu/asunnosta+hyva+hinta+ala+sorru+turhiin+remontteihin/201302355899>

Lapintie, K. 2010. *Intohimon hämärä kohde: Mitä asukas haluaa?* [verkkojulkaisu]. Yhdyskuntasuunnittelu-lehti 48:2. [viitattu 4.5.2013]. Saatavissa: [http://www.yss.fi/yks2010-2\\_07-lapintie.pdf](http://www.yss.fi/yks2010-2_07-lapintie.pdf)

Mets, T. Blogin tarkoitus. Helsingin Helmeksi [blogi]. 26.10.2010 [viitattu 8.5.2013]. Saatavissa: <http://hesanhelmeksi.blogspot.fi/search/label/Blogin%20Tarkoitus>

Mets, Taavi 2013. Kiinteistövälittäjä. Yrittäjä, Helsinki Home Design. 6.5.2013. Sähköpostihaastattelu.

Mykkänen, P. 2013. Asunnoista hyvä tuotto epävarmoillakin markkinoilla. *Kauppalehti* [verkkolehti]. 21.3.2013 [luettu 12.5.2013]. Saatavissa: <http://www.kauppalehti.fi/omaraha/asunnoista+hyva+tuotto+epavarmoillakin+markkinoilla/201303385015>

Nikula, P. 2013. Erot asuntojen arvoissa kasvavat. *Kauppalehti* [verkkolehti]. 11.4.2013 [luettu 10.5.2013]. Saatavissa: <http://www.kauppalehti.fi/etusivu/erot+asuntojen+arvoissa+kasvavat/201304399955>

Pientä Pintaremonttia [tv-ohjelma]. MTV3. 8. tuotantokausi, kevät 2013. [viitattu 28.1.2013 – 7.5.2013]. Saatavissa: <http://www.mtv3.fi/pientapintaremonttia/>

Puustinen, S. 2010. Asumisen arvot ja tavoitteet. Teoksessa Lehtonen, H. et al. Norvasuo, M. (toim.). *Asutaan urbaanisti! Laadukkaaseen kaupunkiasumiseen yhteisellä kehittelyllä* [verkkojulkaisu]. Aalto-yliopisto. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja B99, 305–348. [viitattu 7.4.2013]. Saatavissa: [http://urba.fi/sites/default/files/pdf-artikkelit/YTKB9916\\_Puustinen\\_2.pdf](http://urba.fi/sites/default/files/pdf-artikkelit/YTKB9916_Puustinen_2.pdf)

Suomen virallinen tilasto (SVT). Asunnot ja asuinolot. Liitetaulukko 1: Asuntokunnat koon mukaan ja asuntokuntien keskikoko 1960–2011 [verkkojulkaisu]. ISSN=1798-6745. 22.5.2012 [viitattu 15.5.2013]. Helsinki: Tilastokeskus. Saatavissa: [http://tilastokeskus.fi/til/asas/2011/asas\\_2011\\_2012-05-22\\_tau\\_001\\_fi.html](http://tilastokeskus.fi/til/asas/2011/asas_2011_2012-05-22_tau_001_fi.html)

Suomen virallinen tilasto (SVT). Asuntojen vuokrat [verkkojulkaisu]. ISSN=1798-100X. 8.3.2013 [viitattu 20.5.2013]. Helsinki: Tilastokeskus. Saatavissa: [http://www.stat.fi/til/asvu/2012/asvu\\_2012\\_2013-03-08\\_tie\\_001\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/asvu/2012/asvu_2012_2013-03-08_tie_001_fi.html)

Suomen virallinen tilasto (SVT). Osakeasuntojen hinnat. 1. Vanhojen kerrostalojen hinnat nousivat tammi-maaliskuussa [verkkojulkaisu].  
Maaliskuu 2013. ISSN=2323-878X. 26.4.2013 [viitattu 20.5.2013]. Helsinki: Tilastokeskus.

Saatavissa: [http://www.stat.fi/til/ashi/2013/03/ashi\\_2013\\_03\\_2013-04-26\\_kat\\_001\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/ashi/2013/03/ashi_2013_03_2013-04-26_kat_001_fi.html)

Suomen virallinen tilasto (SVT): Osakeasuntojen hinnat nousivat hieman maaliskuussa [verkkojulkaisu]. Maaliskuu 2013.  
ISSN=2323-878X. 26.4.2013 [viitattu 20.5.2013]. Helsinki: Tilastokeskus.

Saatavissa: [http://www.stat.fi/til/ashi/2013/03/ashi\\_2013\\_03\\_2013-04-26\\_tie\\_001\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/ashi/2013/03/ashi_2013_03_2013-04-26_tie_001_fi.html)

Strandell, A. *Asukasbarometri 2010. Asukaskysely suomalaisista asuinympäristöistä* [verkkokirja]. Helsinki: Suomen Ympäristökeskus,  
Suomen Ympäristö 31/2011. [viitattu 10.5.2013] Saatavissa: <http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=425686&lan=fi>

Taipale, T. 2013. Asuntojen tarjouskauppa lyö läpi, vaikka "pelkän lähtöhinnan ilmoittaminen hankaloittaa". *Talouselämä* [verkkolehti].  
30.8.2012 [viitattu 17.5.2013]. Saatavissa:

<http://www.talouselama.fi/uutiset/asuntojen+tarjouskauppa+lyo+lapi+vaikka+pelkan+lahtohinnan+ilmoittaminen+hankaloittaa/a2141569>

Taloustutkimus.fi verkkosivut. Uutiskirje 3/2012. *31 % suomalaisista voisi ajatella muuttavansa Tampereelle* [verkkojulkaisu]. Taloustutkimus  
Oy. [viitattu 20.4.2013]. Saatavissa: <http://www.taloustutkimus.fi/ajankohtaista/uutiskirje/uutiskirje-3-2012/31-suomalaisista-voisi-ajatella-/>

Tilastokeskus. Käsitteet ja määritelmät. Asuntokunta. [viitattu 13.5.2013] Saatavissa: <http://www.stat.fi/meta/kas/asuntokunta.html>

Turku.fi verkkosivut. Asuminen ja rakentaminen. Asunnon hankkiminen. [viitattu 14.4.2013] Saatavissa:

<http://www.turku.fi/Public/default.aspx?nodeid=11828&culture=fi-FI&contentlan=1>

Verohallinto. Syventävät vero-ohjeet. Varainsiirtoverotus. *Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden verotus muuttuu 1.3.2013 alkaen*  
[verkkojulkaisu]. [viitattu 13.5.2013] Saatavissa: [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Varainsiirtoverotus/Asunto\\_ja\\_kiinteistoyhtioiden\\_osakkeiden%2826092%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Varainsiirtoverotus/Asunto_ja_kiinteistoyhtioiden_osakkeiden%2826092%29)

[FI/Syventavat veroohjeet/Varainsiirtoverotus/Asunto ja kiinteistoyhtiöiden osakkeiden%2826092%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Varainsiirtoverotus/Asunto_ja_kiinteistoyhtioiden_osakkeiden%2826092%29)

Verohallinto. Henkilöasiakkaat. Muun kuin oman vakituisen asunnon myyminen [verkkojulkaisu]. [viitattu 13.5.2013]. Saatavissa:

[http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_myynti/Muun\\_kuin\\_oman\\_vakituisen\\_asunnon\\_myymin%289177%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myymin%289177%29)

Verohallinto. Syventävät vero-ohjeet. Henkilöasiakkaan tuloverotus. Pääomatulot [verkojulkaisu]. [viitattu 13.5.2013] Saatavissa: [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Henkiloasiakkaan\\_tuloverotus/Paaomatulot/Paaomatulot%2812005%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Paaomatulot/Paaomatulot%2812005%29)

Visit Turku -verkkosivut. Turku & Varsinais-Suomi.[viitattu 14.4.2013] Saatavissa: <http://www.visitturku.fi/s/turku> <http://www.visitturku.fi/s/turku>

Visit Turku -verkkosivut. A-Ö. Kastu. [viitattu 14.4.2013] Saatavissa: [http://www.visitturku.fi/kastu\\_fi](http://www.visitturku.fi/kastu_fi)

## KUVALÄHTEET:

KUVA 1. Jyväskylän kunnan kartta. Wikipedia verkkosivut [kuvakaappaus]. [viitattu 2.3.2013] Saatavissa:

[http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Jyvaskylan\\_kunnan\\_kartta.svg](http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Jyvaskylan_kunnan_kartta.svg)

KUVA 2. Jyväskylän asunnon vanha pohja [dwg muutettu kuvaksi]. Iso-Ahola, A. Kevät 2013. Sijainti: Tekijän hallussa.

KUVA 3. Jyväskylän asunnon uusi pohja [dwg muutettu kuvaksi]. Iso-Ahola, A. Kevät 2013. Sijainti: Tekijän hallussa.

KUVA 4. Jyväskylän asunnon keittiö-/olohuonesuunnitelma [3D-mallinnuskuva]. Hämäläinen, L. Kevät 2013. Sijainti: Tekijän hallussa.

KUVA 5. Jyväskylän asunnon makuuhuoneen suunnitelma [3D-mallinnuskuva]. Hämäläinen, L. Kevät 2013. Sijainti: Tekijän hallussa.

KUVA 6. Jyväskylän asunnon alkuperäinen keittiö [digikuva]. Iso-Ahola, A. 2012-15-03. Sijainti: Tekijän hallussa.

KUVA 7. Jyväskylän asunnon alkuperäinen keittiö [digikuva]. Iso-Ahola, A. 2012-15-03. Sijainti: Tekijän hallussa.

KUVA 8. Jyväskylän asunnon lattiamateriaali. Forbo Flooring Systems verkkosivut. Kuluttajat. Tuotteet. Asuintilamatot. Novilon Scandinavia Virginia 7598 [kuvakaappaus]. [viitattu 14.4.2013]. Sijainti: [http://forbo-flooring.fi/DesktopModules/ProductFinder/mod\\_product\\_popup.aspx?MenuId=1088&pid=16250&bid=-1](http://forbo-flooring.fi/DesktopModules/ProductFinder/mod_product_popup.aspx?MenuId=1088&pid=16250&bid=-1)

KUVA 9. Lounge Retro-White tapetti. Photowall verkkosivut [verkkokauppa]. Valokuvatapetit. Kuviot. Lounge Retro White [kuvakaappaus]. [viitattu 14.4.2013] Sijainti: <http://www.photowall.fi/photo-wallpaper/lounge-retro-white>

KUVA 10. Jyväskylän asunnon kylpyhuone putkiremontin jäljiltä [digikuva]. Iso-Ahola, A. 2012-15-03. Sijainti: Tekijän hallussa.

KUVA 11. Jyväskylän asunnon valmis keittiö [digikuva]. Iso-Ahola, A. 2013-09-05. Sijainti: Tekijän hallussa.

KUVA 12. Jyväskylän asunnon valmis keittiö [digikuva]. Iso-Ahola, A. 2013-09-05. Sijainti: Tekijän hallussa.



- KUVA 13. Voionmaankadun kerrostalo [digikuva]. Iso-Ahola, A. 2012-15-03. Sijainti: Tekijän hallussa.
- KUVA 14. Turun kartta. Turun Seudun Karttapalvelu [kuvakaappaus]. [viitattu 27.2.2013]. Saatavissa: <http://opaskartta.turku.fi/>
- KUVA 15. Kastuntien kerrostalo. Google Kartat [kuvakaappaus]. [viitattu 27.2.2013] Saatavissa: <http://maps.google.fi/>
- KUVA 16. Turun asunnon putkiremontin yhteydessä uusittu kylpyhuone [digikuva]. Hämäläinen, L. 2013-07-04. Sijainti: Tekijän hallussa.
- KUVA 17. Turun asunnon alkuperäinen eteinen [digikuva]. Hämäläinen, L. 2013-07-04. Sijainti: Tekijän hallussa.
- KUVA 18. Turun asunnon pohjapiirustus. Laine, J., Insinööritoimisto Aalto-Setälä Oy. 7.12.2012. As Oy Kukosvaha, Kastuntie 9 A X pohjapiirustus [dwg muunnettu kuvaksi]. Sijainti: Tekijän hallussa.
- KUVA 19. Turun asunnon alkuperäinen keittiö [digikuva]. Hämäläinen, L. 2012-16-12. Sijainti: Tekijän hallussa.
- KUVA 20. Turun asunnon alkuperäinen keittiö [digikuva]. Hämäläinen, L. 2012-16-12. Sijainti: Tekijän hallussa.
- KUVA 21. Turun asunnon keittiösuunnitelma [3D-mallinnuskuva]. Iso-Ahola, A. Kevät 2013. Sijainti: Tekijän hallussa.
- KUVA 22. Turun asunnon keittiösuunnitelma [3D-mallinnuskuva]. Hämäläinen, L. Kevät 2013. Sijainti: Tekijän hallussa.
- KUVA 23. Turun asunnon eteisen suunnitelma [3D-mallinnuskuva]. Hämäläinen, L. Kevät 2013. Sijainti: Tekijän hallussa.
- KUVA 24. Turun asunnon toteutunut eteinen [digikuva]. Hämäläinen, L. 2013-29-03. Sijainti: Tekijän hallussa.
- KUVA 25. Turun asunnon valmis keittiö [digikuva]. Iso-Ahola, A. 2013-07-04. Sijainti: Tekijän hallussa.
- KUVA 26. Turun asunnon valmis keittiö [digikuva]. Iso-Ahola, A. 2013-07-04. Sijainti: Tekijän hallussa.
- KUVA 27. Uusitut pistorasiat ja valokatkaisijat kunnioittavat asunnon ikää [digikuva]. Turun asunnon uudet pistorasiat ja valokatkaisijat. Hämäläinen, L. 2013-29-03. Sijainti: Tekijän hallussa.

## KAAVIOIDEN JA TAULUKOIDEN LÄHTEET

KAAVIO 1. Strategiakaavio opinnäytetyön etenemisestä. Hämäläinen, L. 2013. Perustuen Anttila, P. 1996 (Zeisel 1984).

KAAVIO 2. Omistusasumista puoltavia tekijöitä. Hämäläinen, L. 2013. Perustuen: Juntto, A. 2007. *Suomalaisten asumistoiveet ja mahdollisuudet*. Helsinki: Edita Prima Oy.

KAAVIO 3. Vuokra-asumista puoltavia tekijöitä. Hämäläinen, L. 2013. Perustuen: Juntto, A. 2007. *Suomalaisten asumistoiveet ja mahdollisuudet*. Helsinki: Edita Prima Oy.

KAAVIO 4. Tavoiteasunnon tärkein ominaisuus. Hämäläinen, L. 2013. Perustuen: Juntto, A. 2007. *Suomalaisten asumistoiveet ja mahdollisuudet*. Helsinki: Edita Prima Oy.

KAAVIO 5. Nykyisen asuinalueen valintaperuste. Hämäläinen, L. 2013. Perustuen: Juntto, A. 2007. *Suomalaisten asumistoiveet ja mahdollisuudet*. Helsinki: Edita Prima Oy.

KAAVIO 6. Yhteenveto koko maan asuntojen hinnoista, rakennusvuosista ja koista. Asuntojen hinnat Suomessa verkkosivut. Koko maa. [Kuvakaappaus] [viitattu 14.4.2013] Saatavissa: <http://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot>

KAAVIO 7. Yhteenveto Jyväskylän asuntojen hinnoista, rakennusvuosista ja koista. Asuntojen hinnat Suomessa verkkosivut. Jyväskylä. [Kuvakaappaus] [viitattu 14.4.2013] Saatavissa: <http://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/city/Jyv%C3%A4skyl%C3%A4>

KAAVIO 8. Yhteenveto Turun asuntojen hinnoista, rakennusvuosista ja koista. Asuntojen hinnat Suomessa verkkosivut. Turku. [Kuvakaappaus] [viitattu 14.4.2013] Saatavissa: <http://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/city/Turku>

KAAVIO 9. Mäki-Matin kaksioden myyntihinnat huhtikuussa 2013. Asuntojen hintatiedot verkkosivut. Jyväskylä. Postinumero 40700. Kerros- ja rivitalot. Kaksiot. [Kuvakaappaus] [viitattu 14.4.2013] Saatavissa: <http://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/?c=Jyv%C3%A4skl%C3%A4&p=40700&r=2&sf=4&so=a>

KAAVIO 10. Mäki-Matin asuntojen myyntihinnat huhtikuussa 2013. Asuntojen neliöhinnat verkkosivut. Jyväskylä. Mäki-Matti. Kaksiot. [Kuvakaappaus] [viitattu 14.4.2013] Saatavissa: <http://www.neliohinta.com/jyvaskyla/maki-matti/>

KAAVIO 11. Kastun kaksioden myyntihinnat huhtikuussa 2013. Asuntojen hintatiedot verkkosivut. Turku. Postinumero 20300. Kerros- ja rivitalot. Kaksiot. [Kuvakaappaus] [viitattu 14.4.2013] Saatavissa: <http://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/?c=Turku&p=20300&r=2&sf=4&so=a>

KAAVIO 12. Kastun asuntojen myyntihinnat huhtikuussa 2013. Asuntojen neliöhinnat verkkosivut. Turku. Kastu. Kaksiot. [Kuvakaappaus] [viitattu 14.4.2013] Saatavissa: <http://neliohinta.com/turku/kastu/>

TAULUKKO 1. Asukasbarometrikyselyyn vastanneiden asumistoiveiden valintakriteerien prosentuaaliset osuudet. Strandell, A. *Asukasbarometri 2010. Asukaskysely suomalaisista asuinympäristöistä* [verkkokirja] .Helsinki: Suomen Ympäristökeskus, Suomen Ympäristö 31/2011. [viitattu 10.5.2013] Saatavissa: <http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=425686&lan=fi>

## AINEISTOLUETTELO:

Asunnon myynti verkkosivut. [luettu 29.3.2013]. Saatavissa: <http://www.asunnon-myynti.fi/>

Asuntolaina.co verkkosivut. Oppaat. Asunnon ostaminen. Mikä on isännöitsijätodistus ja mihin sitä tarvitaan?. 31.8.2011 [luettu 1.3.2013]. Saatavissa: <http://www.asuntolaina.co/oppaat/asunnon-ostaminen/mika-on-isannoitsijantodistus-ja-mihin-sita-tarvitaan/>

Asuntolaina.co verkkosivut. Asuntokauppa. Pankkien rahahanat kiristyneet. 16.5.2013 [luettu 1.3.2013]. Saatavissa: <http://www.asuntolaina.co/asuntokauppa/pankkien-rahamanat-kiristyneet/>

Asuntosuomi.fi verkkosivut. Asuntojen hinnat ja hinnan arviointi. [luettu 8.5.2013]. Saatavissa: <http://www.asuntosuomi.fi/asuntojen-hinnat/>

Aveon verkkosivut. [luettu 27.3.2013]. Saatavissa: [www.aveo.fi](http://www.aveo.fi)

Cision Tiedotepalvelu 2013. NORDEA: Aina on hyvä aika ostaa oma koti. *Kauppalehti* [verkkolehti]. 13.2.2013 [luettu 10.5.2013] Saatavissa: <http://www.kauppalehti.fi/5/i/yritykset/lehdisto/cision/tiedote.jsp?direct=true&selected=kaikki&oid=20130201/13607392025670&lang=>

Ikea. Keittiö & Kodinkoneet. [luettu maaliskuu 2013]. Saatavissa: <http://www.ikea.com/fi/fi/>

*Ilta-lehti* [verkkolehti]. Suomalainen haluaa asua "omissa oloissaan". 12.5.2013 [luettu 15.5.2013] Saatavissa: [http://www.iltalehti.fi/asuminen/2013051217004480\\_an.shtml](http://www.iltalehti.fi/asuminen/2013051217004480_an.shtml)

*Ilta-sanomat* [verkkolehti]. Tällainen on suomalaisten ihanne asuinalueeksi. 12.5.2013 [luettu 15.5.2013] Saatavissa: <http://www.iltasanomat.fi/asuminen/art-1288564720811.html>

*Kauppalehti* [verkkolehti]. Asuntosijoittajille tulossa yllättävä mahdollisuus. 9.11.2012 [luettu 10.4.2013]. Saatavissa: <http://www.kauppalehti.fi/omaraha/asuntosijoittajille+tulossa+yllattava+mahdollisuus/201211300951>

Kokko, O. 2013. Mikä on asunnon oikea hinta? *Taloussanomat* [verkkolehti]. 17.4.2012 [luettu 13.5.2013]. Saatavissa: <http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2012/04/17/mika-on-asunnon-oikea-hinta/201227449/310>

Mets, T. Rakas herra tarkastaja! Helsingin Helmeksi [blogi]. 19.1.2011 [luettu 11.4.2013]. Saatavissa: <http://hesanhelmeksi.blogspot.fi/2011/01/rakas-herra-tarkastaja.html>

Mets, T. Putkiremontti asunnon hinnassa. Helsingin Helmeksi [blogi]. 19.10.2012 [luettu 11.4.2013]. Saatavissa: <http://hesanhelmeksi.blogspot.fi/2012/10/putkiremontti-asunnon-hinnassa.html>

Oikotie.fi verkkosivu. Asunnot. Voionmaankatu 13, 40700 Jyväskylä. Talosivu. [luettu 8.3.2013]. Saatavissa: <http://asunnot.oikotie.fi/talon-hintahistoria/277756/voionmaankatu-13-jyv%C3%A4skyl%C3%A4>

Yle. Tästä elämästä. *Ensiasunnon ostajan kannattaa tarttua vasaraan* [Mets, Taavi]. [Radiohaastattelu]. 29.11 2013 [luettu 11.4.2013]. Saatavissa: <http://areena.yle.fi/radio/1756003>

Taloustutkimus Oy verkkosivut. Tuotteet ja palvelut. Yhteiskunta ja julkinen sektori. Kaupungit: muuttohalukkuus. [luettu 27.4.2013]. Saatavissa: [http://www.taloustutkimus.fi/tuotteet\\_ja\\_palvelut/yhteiskunta-ja-julkinen-sektori/valmiita\\_julkisen\\_kuntasektorin/kaupungit\\_muuttohalukkuus/](http://www.taloustutkimus.fi/tuotteet_ja_palvelut/yhteiskunta-ja-julkinen-sektori/valmiita_julkisen_kuntasektorin/kaupungit_muuttohalukkuus/)

**ASUNTO OY VOIONMAANKATU, VOIONMAAKATU 13 C 64, 40700 JYVÄSKYLÄ**

TYÖ/TUOTE	HINTA VEROLLISENA	YRITYKSEN TIEDOT/TMS.
YLEISIÄ REMONTOINTITARVIKKEITA	1788,78	K-RAUTA, PRISMA
SÄHKÖTYÖT JA TARVIKKEET	2482,05	SÄHKÖURAKOINTI RANTANEN, JYVÄSKYLÄ
PUTKITYÖT JA TARVIKKEET	268,20	JUHA SAVONEN KY, SAARIJÄRVI
REMONTOINTITYÖ	3900,00	TAUNO JÄRVIÖ
SAHAUSTYÖ	114,77	STARKKI, JYVÄSKYLÄ
KEITTIÖN ASENNUS	984,00	MTH-EDUSTUS, VAAJAKOSKI
KEITTIÖKALUSTEET	2930,00	KEITTIÖJÄTTI OY, JYVÄSKYLÄ
KEITTIÖN KODINKONEET	1857,00	GIGANTTI, JYVÄSKYLÄ
LIUKUOVIKAAPISTO, MAKUUHUONE	531,50	KEITTIÖJÄTTI OY, JYVÄSKYLÄ
KYLPYHUONETARVIKKEET, VERHOTANGOT, LIUKUOVIKAAPISTO ETEINEN	516,05	IKEA
SÄLEKAIHTIMET + ASENNUS	268,00	ARTIC-KAIHDIN, JYVÄSKYLÄ
LIUKUOVIEI ASENNUS	282,90	MTH-EDUSTUS, VAAJAKOSKI
TEOLLISUUSIMURIN VUOKRAUS, 2 VRK	60,00	RAMIRENT, JYVÄSKYLÄ
LATTIAMATTO+RAHTI	781,84	FORBO FLOORING, FINLAND
PHOTOWALL TAPETTI+RAHTI	539,00	PHOTOWALL.FI
TAULUKISKOT	75,80	BAUHAUS
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>17379,89</b>	

**ASUNTO OY KUKOSVAHA, KASTUNTIE 49 A 26, 20300 TURKU**

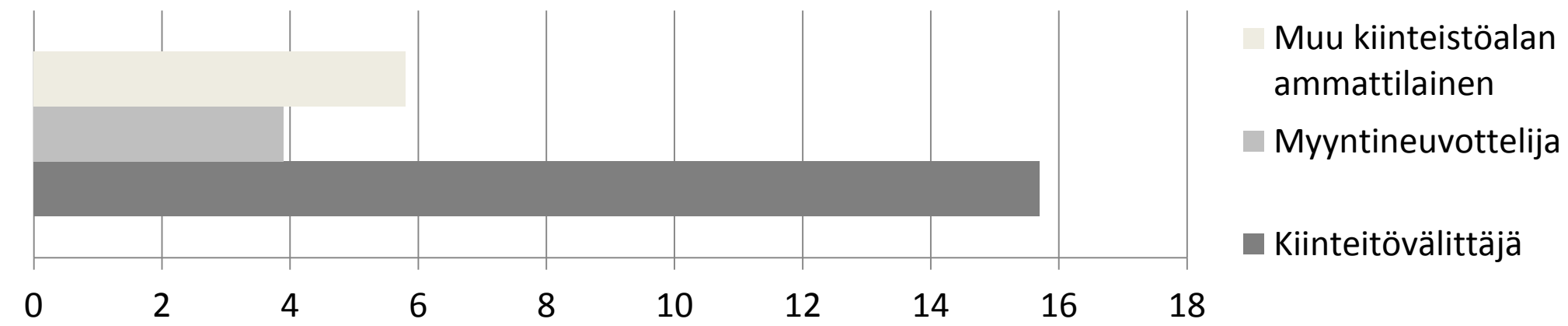
TYÖ/TUOTE	HINTA VEROLLISENA	YRITYKSEN TIEDOT/TMS.
LATTIAN HIONTA JA VALKOLAKKAUS	1428,00	T:MI RAINER MÄKINEN, RAISIO
SÄHKÖTYÖT JA TARVIKKEET	2943,61	TURUN SÄHKÖHUOLTO OY, TURKU
SEINIEN TASOITUS JA MAALAUS	2430,80	RAKENNUSPALVELU P. KORVENPÄÄ, NAANTALI
ETEISEN SEINÄ	700,00	BELLE ARTI, TURKU
OVIEN MAALAUS	515,84	T:MI JARMO RISKI, NAANTALI
LISTOITUS	680,00	T:MI RAINER MÄKINEN, RAISIO
KEITTIÖASENNUS	2200,00	V-S REMONTTIPALVELUT OY, TURKU
KEITTIÖKALUSTEET	4984,40	IKEA, RAISIO
LATTIAMATERIAALIT	404,03	NAANTALIN RAKENNUSPUU OY, NAANTALI
SUIHKUSEINÄ, KEITTIÖTASOT, LATTIALISTAT	790,37	STARKKI OY, TURKU
SEINÄMAALIT	263,50	RTV-YHTYNÄ OY, TURKU
TURKKILEVYT	1461,96	TUOMO SILVAN KY, RAISIO
NAULAKKO + PIENET RAKENNUSTARVIKKEET	154,33	K-RAUTA, RAISIO
PHOTOWALL TAPETTI+RAHTI	172,00	PHOTOWALL, RUOTSI
HYLLYRAKENTEET, WC:N PEILI, OVINAULAKKO	180,48	IKEA, RAISIO
LAMPPU, SIVELTIMET YMS.	60,88	CLAS OHLSON OY, TURKU
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>19370,20</b>	

Pientä pintaremonttia-ohjelma, MTV3											
Esityspvm	Remonttikulut / €	Asunnon arvo ennen / €	Asunnon arvo jälkeen / €	Erotus / €	Voitto / €	Asunnon sijainti	Talotyyppi	Asunnon tyyppi	Asunnon koko/ m²	Kiinteistö rakennettu	Katsottu/luettu
20.3.2012	2 000	100 000	115 000	15 000	13 000,00	Pääskylvuori, Turku	kerrostalo	kolmio	75	1970	1.3.2013
3.4.2012	4 200	171 000	189 000	18 000	13 800,00	Holvasti, Tampere	kerrostalo	kolmio	77,5	1996	1.3.2013
28.1.2013	5 400	95 000	116 500	21 500	16 100,00	Mattilanpelto, Jyväskylä	kerrostalo	kaksio	43	1951	1.3.2013
29.1.2013	4 500	135 000	145 000	10 000	5 500,00	Keskusta, Lohja	kerrostalo	kolmio	71	1968	1.3.2013
5.2.2013	15 000	365 000	420 000	55 000	40 000,00	Itä-Pakila, Helsinki	pienrivitalo	kolmio	122,5	1974	1.3.2013
12.2.2013	2 000	130 000	138 000	8 000	6 000,00	Myrymäki, Vantaa	kerrostalo	kaksio	47,5	1970	1.3.2013
19.2.2013	5 000	430 000	459 000	29 000	24 000,00	Söderkulla, Sipoo	omakotitalo	6h+k+s	176	1991	1.3.2013
26.2.2013	2 900	137 000	149 000	12 000	9 100,00	Roihuvuori, Helsinki	kerrostalo	kaksio	57,5	1957	1.3.2013
5.3.2013	3 000	190 000	209 000	19 000	16 000,00	Pukinmäki, Helsinki	kerrostalo	kolmio	70,5	1982	17.3.2013
12.3.2013	3 000	210 000	220 000	10 000	7 000,00	Tontunmäki, Espoo	pienkerrostalo	kaksio	56,5	1990	17.3.2013
25.3.2013	4 000	69 000	76 000	7 000	3 000,00	Hollola	kerrostalo	kolmio	67,5	1972	25.3.2013
26.4.2013	5 000	260 000	289 000	29 000	24 000,00	Nummela, Vihti	omakotitalo	4h+k+th+kkh+s	110	1985	7.4.2013
2.4.2013	11 500	298 000	330 000	32 000	20 500,00	Latokaski, Espoo	paritalo	5h+k+s	115	1979	7.4.2013
9.4.2013	3 000	130 000	142 000	12 000	9 000,00	Hervanta, Tampere	kerrostalo	kolmio	77,5	1985	19.4.2013
16.4.2013	3 500	325 000	346 000	21 000	17 500,00	Itä-Hakkila, Vantaa	omakotitalo	4h+k+kkh+2wc+s+ph	110	1999	19.4.2013
23.4.2013	6 000	165 000	183 000	18 000	12 000,00	Nummela	kerrostalo	4h+k+s	104	1973	23.4.2013
30.4.2013	5 600	139 000	159 000	20 000	14 400,00	Olkainen, Tampere	rivitalo	2h+k+s	61,5	1988	13.5.2013
7.5.2013	3 000	385 000	395 000	10 000	7 000,00	Petas, Vantaa	omakotitalo	4-5h+k+th+kkh+s+3wc	142 (329)	1986 (laajennus -97)	13.5.2013
Keskiarvo	4 664	196 527	214 764	18 238	13 574,63						

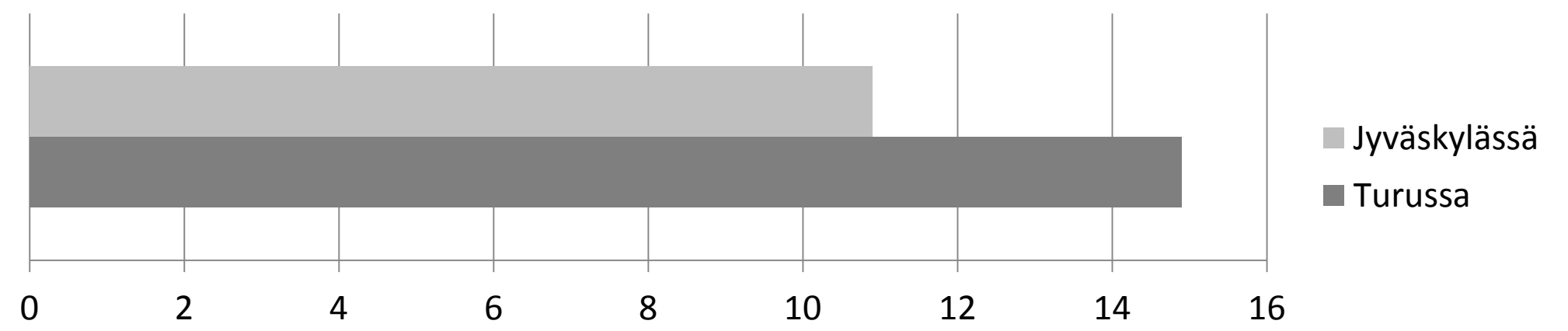


MILLÄ AMMATTIMIKKEELLÄ TOIMIT NYKYISESSÄ TYÖSSÄSI?

LIITE 4 1 (18)



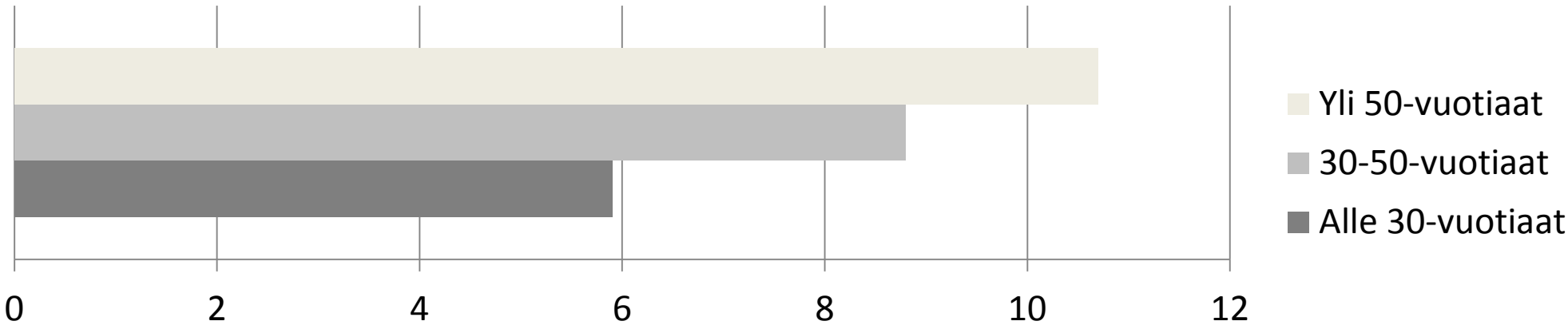
MISSÄ KAUPUNGISSA TYÖSKENTELET?



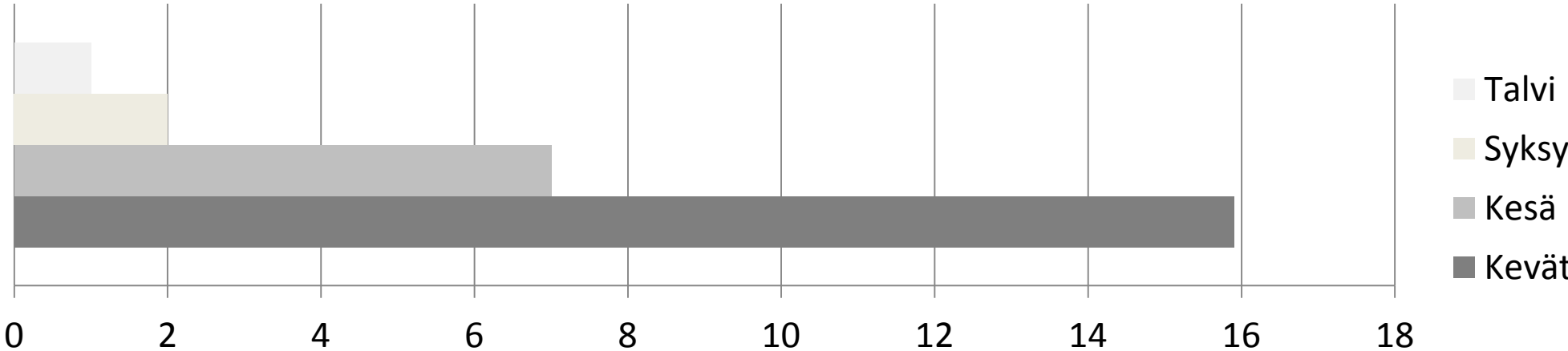
- 5 - 7 vuotiaita
- 20-65
- 25-65
- 40
- 20-70 v
- 20-80
- Kaikenikäisiä, mutta ehkä ka 30-50
- 34 v
- n. 35 v.
- Skaala on laaja; nuorimmat ovay n. 23 v, vanhimmat yli 80 v. Suurinenemmistö haarukassa 30-60 v.
- 30-40 v
- Kaikenikäisiä
- 40
- Vaikea sanoa keski-ikää, enimmäkseen nuoria 20-29 tai vanhempia 55-65.
- 20-60v
- 25-60
- 40 vuotta
- Hyvin vaihtelevaa, nuoremmat ostavat ensiasuntoja ja "perheasuntoja", vanhemmat vaihtavat pienempään, vaikea sanoa keskimääräistä ikää.
- 45
- En ole laskenut keski-ikää missään vaiheessa, mutta näppituntumalta sanoisin että noin 35 - 40 vuotta.
- 30-50
- Asunnon ostajissa on sekä nuoria noin 20-vuotiaasta ylöspäin että vanhempia aina 70-80 vuoden ikään saakka.
- En ole koskaan laskenut keskiarvoa, mutta ehkä noin 20 vuodesta 65 vuoteen,
- Asiaa ei ole sen tiimoilta tutkittu tai rekisteröity laidasaa laitaaan
- 28-45
- 25-65

MINKÄ IKÄISET OSTAJAT ARVOSTAVAT ENITEN ASUNNON HYVÄÄ YLEISKUNTOA?

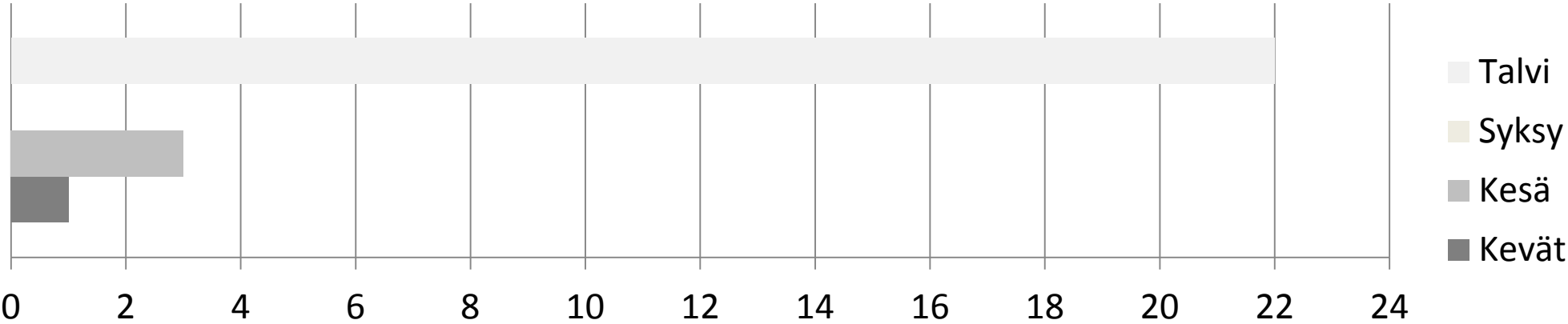
LIITE 4 3 (18)



MIKÄ ON VILKKAIN TA ASUNTOJEN MYyntIAIKAA?



- 'Pesänrakennusaikaa'
- Perheet tekevät päätökset ennen koulujen alkua, mutta myös ennen kesälomia
- Suomen ilmasto
- Lumet sulaa
- Valon ja auringon vaikutus innostaa ihmisiä toteuttamaan asunnonvaihtohaaveitaan.
- Ja myös kesä
- Siitä se vaan joka vuosi alkaa
- Kesämökkien myynti alkaa ja vaikutusta myös omakotitaloissa
- Aurinko
- Avoimet vastaukset: Kesä
- Varsinkin omakotitalokaupoissa kesäaika parasta aikaa, koska esim. koulunvaihdot lomien aikaan
- Valon lisääntyminen, pihojen kauneus...
- Ihmisillä aikaa kesälomalla katsella erinvaihtoehtoja, monii haluaa päästä muuttamaan siten että lapset ovat samassankoulussa kokonlukukauden.
- Loppukesä, ennen koulujen alkua sillä isot päätökset tehdään yleensä ennen syksyä
- Pihat ja ympäristö kunnossa
- Avoimet vastaukset: Syksy
- Oikeastaan kevät, kesä ja syksy.. talvi on hiljaista aikaa, ihmiset keskittyy joulunviettoon ym.
- Avoimet vastaukset: Talvi
- Silloin kaikki haluavat sisätiloihin



- Avoimet vastaukset: Kevät
- Avoimet vastaukset: Kesä
- Silloin kaikki haluavat ryypiskellä veneen alla
- Kesälomat
- Avoimet vastaukset: Talvi
- ks. ed.
- Joulun aikaan kukaan ei halua muuttaa
- Pimeää,lunta ja tylsää...
- Joulunaika & tammik.
- Marras - joulukuu lähes kuollutta, joulukiireet vaikuttaa.
- Omakotitaloissa halutaan nähdä pihat,
- Joulukuun kylmyys,pimeys,muutto hankalaa
- Joulun odotus ja vuodenvaihteen juhlapyhät
- Lumi
- Joulukuun pimeys, pakkaset
- Joulun seutu
- Joulun aika hiljentää asutokauppaa (pimeä, kylmä vuodenaika)
- Marraskuun puolesta välistä tammikuun loppuun, joulukuun vaikuttaa paljon asiaan
- Pimeys

- Kyllä, kunhan haistelevat nurkkia ja raaputtavat pintoja materiaalien kestävyys arvioimiseksi. Asunnossa voi myös koe huutaa kovaäänisesti, jotta särkyvät materiaalit paljastuvat.
- Aika usein
- Osa tietää aika hyvin asuntonsa realistisen arvon, monesti taas saattaa olla vähän liian optimistiset ajatukset.
- Ei
- Eivät realistisesti, koska oman asunnon myyntiin liittyy aina tunneasiat
- Useimmiten osaavat.
- Kyllä
- Ostajat ovat erittäin hintatietoisia nykyään.
- Kyllä. Netissä vertailu on helpottanut tilannetta.
- Nykyisin yhä paremmin, netti lisää vertailun helppoutta ja hintatietoisuutta. Tosin kaikki eivät ymmärrä, että hintapyyntö ja toteutuva kauppahinta saattavat poiketa huomattavasti
- Eivät aina, sijainnilla suuri merkitys
- Eivät pääsääntöisesti
- Kyllä, nykyään ostajat seuraavat tilanteita
- Osaavat, tietoa on paljon saatavilla.
- Osaavat yleensä
- Melko hyvin.
- No ainakin moni ajattelee osaavansa.
- Jotkut osaavat
- Erittäin hyvin
- Huonosti, suurimmalla osalla liian suuret odotukset hinnan suhteen.
- Ostajat seuraavat tarkasti erilaisia asuntoja ja ovat hinta-tietoisia.
- Ei aina, jos on pinnoiltaan huonokuntoinen niin ei osata katsoa että pienelläkin rahalla saisin hyvän. Mutta yleisesti ehkä voisi sanoa, että ostajat ovat hintatietoisia.
- Vuosi vuodelta paremmin, siisti asunto, vähän huonekaluja ja pikkutavaraa antaa tilaa omille sisustus ajatuksille, puhtaat ikkunat ja siisti koti ilman hajuhaittoja
- Ei. Koska he yliarvioivat asunnon korjauksen hinnan.
- Osa osaa, osa ei

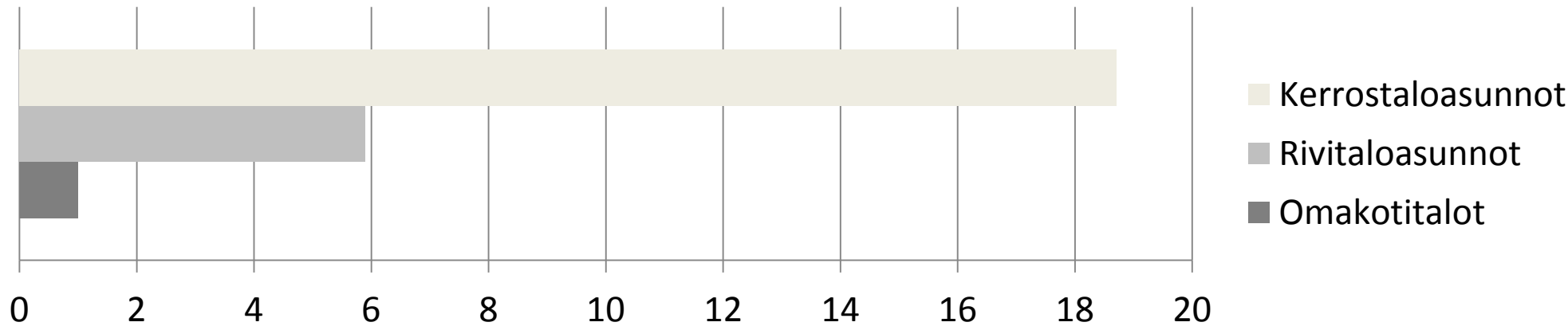
ONKO KAUPUNGIN KESKUSTASSA TAI SEN LÄHIALUEILLA KYSYNTÄÄ ENITEN PIENILLE ASUNNOILLE? LIITE 4 8 (18)

ONKO SEN SIJAAN KAUPUNGIN ULKOPUOLELLA KYSYNTÄÄ ENITEN SUUREMMILLE NS. PERHEASUNNOILLE?

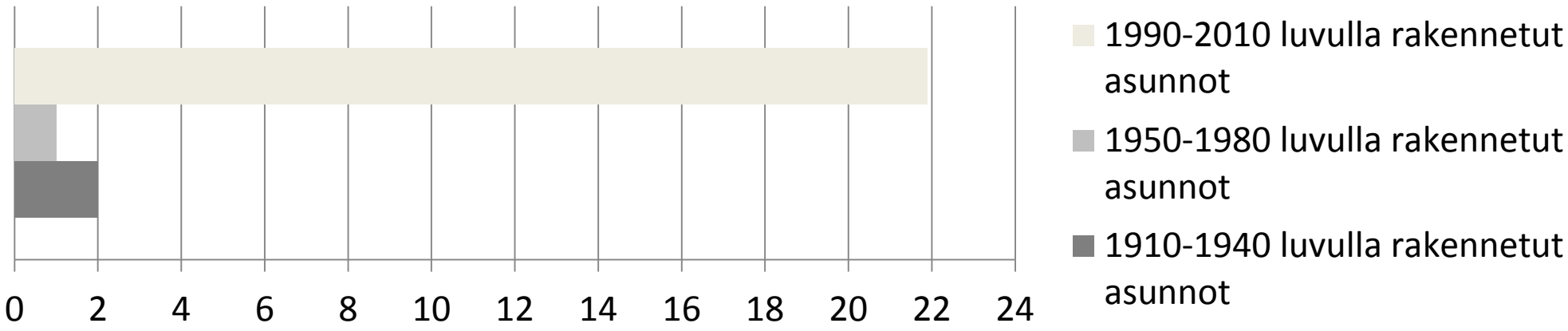
- Keskustassa asutaan pienissä luukuissa ja lähialueilla isommissa lokaaleissa.
- Kyllä
- Kyllä
- Kyllä
- Näin on periaatteessa
- Juuri näin.
- Kyllä
- Juuri näin.
- Kyllä.
- Keskustan pienet asunnot menevät aina hyvin kaupaksi. Lähiöissä pientenkin asuntojen kauppa on hitaampaa. Isot asunnot lähellä palveluita liikkuvat hyvin, kaupunkien keskustoissa niitä ostavat lähinnä iäkkäät, nuorilla perheillä ei ole varaa keskustan perheasuntoihin.
- Näin se menee, toki ydinkeskustassa myös suuret n. 100m2 asunnot ovat hyvää myytävää
- Näin juuri ja luonnollisesti
- Kysyntää on kaikenlaisille alueella kuin alueella, ei voi luokitella
- Lähiöyksiot ja -kaksiot menevät kyllä myös kaupaksi alemman hintansa vuoksi. Kaikki yksiot lähestulkoon viedään käsistä, mikäli hinta on kohdallaan. Perheasuntoja myydään kauemmin.
- Juuri näin
- Kyllä näin on.
- Myös keskustasta ja lähituntumasta kysytään ja ostetaan perheasuntoja.
- Keskustan pienet asunnot menevät hyvin kaupaksi, ja tosiaan omakotitalot hiukan kauempaa.
- On. Puolet ja puolet
- Näinhän se pääsääntöisesti menee. Tosin kyllä lähiön yksiö ja pieni kaksio ovat erittäin kysyttyjä.
- Kyllä, juuri näin.
- Kyllä.
- Kyllä se aika pitkälti näin menee
- Usein tämä on hintakysymys. kun on perhettä niin rahaa asunnon hankintaan on vähemmän ja keskusta kodit on ne sitten isoja tai pieniä maksavat usein liikaa nuorelle lapsiperheelle
- Kyllä ja ei. Sijoittajat ostavat melkein kaikki yksiot ja kaksiot keskustasta. Keskustassa ei ole tarpeeksi kolmioita yleensäkään perheasunnoiksi. Luonnollista, että lapsiperheet haluavat asua kaupungin ulkopuolella luonnon vuoksi.
- Keskustassa pienet, kaupungin ulkopuolella perheasunnot



MILLAISET ASUNTOTYYPIT OVAT KYSYTYIMPIÄ?



MINKÄ IKÄISET ASUNNOT OVAT KYSYTYIMPIÄ?



- Avoimet vastaukset: 1910–1940-luvulla rakennetut asunnot
- Vanhat puutalot ja arvokerrostalot kiinnostavat.
- Arvotalot
- Avoimet vastaukset: 1950–1980-luvulla rakennetut asunnot
- hinta edullisin
- Avoimet vastaukset: 1990–2010-luvulla rakennetut asunnot
- Tuuletus pelaa ikälopuissa asunnoissa parhaiten.
- Tulevat putkiremontit karkoittavat ostajia
- Ei vielä isoja remonteja tulossa.
- Ei remonttihuolia!
- Ei pelko suurista remonteista
- Ei remonttihuolia
- Turvallisuuden mukaan
- Vähäiset remonttitarpeet yhtiössä.
- Ei huolta suurista remonteista.
- Yhtiössä ei remontintarpeita
- Ei tiedossa isoja remontteja
- Yleensä parempikuntoisia, eivät vaadi suuria ja kalliita remontteja.
- Uudet jos niitä vain olisi myös keskustassa
- Ei isompia remonttia tulossa.

- 2 kk
- n. 2 kuukautta
- 3 viikkoa
- 2- 4 kk
- 60 vrk.
- n. 2 kk
- Jyväskylässä yksiö, kaksiot ja kolmiot viedään käsistä. Omakotitaloissa myyntiajat ovat pidentyneet 4-6 kuukauteen.
- n. 2-3 kk.
- 2-3 kk melko normaali, kalliissa asunnoissa pisempi
- n. 3 kk
- Kaikilla asuntotyypeillä ja alueilla on oma myyntiaikatilasto. Ei voi yleisesti sanoa
- huh, vaihtelee...2 viikkoa - 3 kk
- 10-12 vko
- 3kk
- 2-3 kk
- 2 kk
- 2-4kk
- 30pv
- n. 70 vrk
- Eri hintaluokissa ja kokoisissa vaihtelua kovasti
- Vaihtelee asuntotyypeittäin ja alueittain suuresti, en seuraa keskimääräisiä myyntiaikoja.
- n. 2kk
- Markkinat vaikuttaa valtavan paljon, jos laitat hinnan liian korkealle ostajaa joutuu odottamaan. Myös uusissa asunnoissa on kilpailua
- 2 kk
- 2-3 kk

- Noin 102%.
- Mikäli asunnon kunto on oikeassa suhteessa hintaan, niin ei merkitystä
- Saattaa vaikuttaa aika paljonkin. Hinta vaikuttaa kuitenkin eniten. Huonokuntoisiakin asuntoja etsitään paljon, remontointia varten.
- Paljon
- Siistikuntoinen asunto käy nopeammin kaupaksi
- Hyväkuntoinen menee kaupaksi noin puolessa ajassa verrattuna heikkokuntoisiin.
- Yleensä se edesauttaa kaupan syntymistä
- Kauniit stailatut asunnot ovat kiinnostavia ja se saattaa vaikuttaa olennaisesti myyntiaikaan. Siisti ja kauniisti sisustettu asunto on aina houkutteleva!
- Hyvä, siisti kunto, nopeuttaa myyntiä.
- Erittäin paljon, varsinkin taloyhtiön kunto (tulevia isoja putkiremontteja pelätään). Itse huoneiston kunnossa iso plussa on uudehko keittiö ja pesutilat. Muuten halutaan tehdä pintaremontilla asunnosta oman näköinen.
- On vaikutusta, mutta ei asunto jää myymättä vaikka olisi huonokuntoinen jos sijainti on hyvä ja taloyhtiön asiat kunnossa
- Paljon
- Hyvä kunto ja hinta oikea nopeuttaa ....
- Paljon
- Ei vaikuta, vaan sijainti ja taloyhtiön kunto
- Kyllä asunnon yleiskunto ja siisteys vaikuttaa melko paljon myynnin nopeuteen.
- Hyvä kunto lyhentää myyntiaikaa pari-kolme viikkoa.
- Erittäin paljon, hyväkuntoinen on aina helpompi myydä
- Paljon
- Vaikuttaa, mutta hinta eniten.
- Jos hinta on oikein, ei vaikutusta
- Erittäin paljon.
- Kyllä se vaikuttaa paljon
- Taloyhtiön lupaa vaativat remontit eivät kaikille ole tuttuja juttuja. Jos niitä on tekemättä vaikuttaa se toki myyntiaikaan. jopparit taas eivät maksa mitään hyvästäkään osoitteesta
- Vaikuttaa paljon jos hinta on myös kohdallaan.
- Vaikuttaa todella paljon

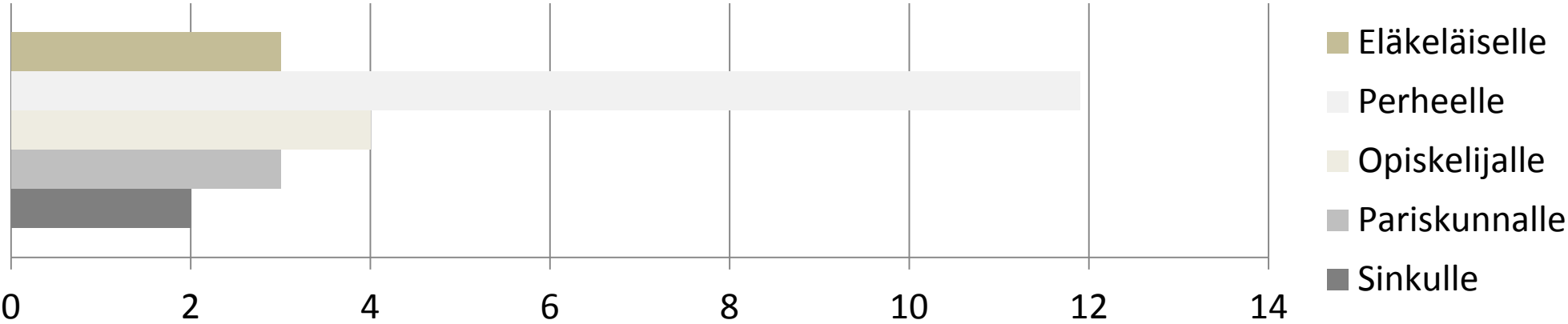
- Mitä romukuntoisempi sen halutumpi.
- Valmiita
- Molemmille on omat ottajansa, remonttireiskat etsivät huonokuntoisia asuntoja.
- Sekä että, he kellä taitoa remontoida itse etsivät pääsääntöisesti remontoitavia kohteita. Suurin osa etsii asuntoja joihin ei tarvitsisi tehdä suuria remontteja, pieniin pintaremontteihin valmiita.
- Kohteita, joihin on "helppo" muuttaa.
- Riippuu kovasti ostajasta. Jobbari haluaa ostaa halvalla huonokuntoisia ja eläkkeellä oleva virkamies/nainen haluaa hyväkuntoisen asunnon.
- Molempia, ehkä hieman enemmän jo remontoituja
- Molempia etsitään, on sellaisia jotka etsivät vain remontoitavia
- Mieluummin 2000- luvun näköisiä.
- Mieluummin valmiita
- Rollaattorilla surffailevat mummelit.
- Kiireiset ihmiset joilla ei ole aikaa tai kiinnostusta itse remontoida.
- Keski-ikäiset, jotka muuttavat omasta, hyväkuntoisesta kodista
- Iäkkäät
- Kaikenikäiset arvostavat hyvin tehtyä remonttia
- Nuoret ja vanhemmat.
- Vanhemmat ihmiset ja ne joilla on peukku keskellä kämmentä.
- Iäkkäämmät ja yksinäiset naiset.
- Nuoret
- Avuttomat
- Kenellä ei ole itsellä taitoa, resursseja ja aikaa tehdä remonttia haluavat valmiin asunnon. Varsinkin iäkkäämmät ihmiset arvostavat valmiita kokonaisuuksia.
- 40-60 vuotiaat pariskunnat.
- Vanhemmat ja kiireiset ihmiset
- Ne jotka eivät osaa remontoida
- Varakkaat
- Aikuiset naiset
- Ehkä yksinäiset naiset, tai iäkkäät pariskunnat
- Kaikki nykyajan ihmiset. Eivät osaa enää tilata remonttimiehiä.
- Kiireiset työssä käyvät

- Puulattia, josta tulee tikkua jalkapohjiin (varsinkin asuntonäyttelyn aikana).
- Sijainti, hinta
- Sijainti, asunnon kunto
- Sijainti
- Sijainti on ykkösasia, mutta myös keittiö- ja kylpyhuoneremontit hyvin tehtyinä ovat myyntivaltteja
- Sijainti, sijainti ja sijainti.
- Sijainti
- Sijainti, sijainti ja sijainti!!
- Uusi/ remontoitu keittiö ja kylpyhuone.
- Sijainti, sijainti ja sijainti; siinä kolme tärkeintä
- Sijainti, taloyhtiön tila, kulkuyhteydet
- Sijainti. Puhtaus, valoisuus. Järvi. Maalämpö. Persoonallisuus
- Siisteys, sijainti, yhteydet
- Sijainti, kunto ja tehty linjasaneeraus
- Sijainti, sijainti ja sijainti
- Yleissiisteys, hyväkuntoiset kylpyhuoneet, raikas sisäilma yms.
- Yhtiössä suuret perusremontit tehty, sijainti.
- Tehdyt remontit, hyvä kunto ja alue
- Kunto, sijainti
- Kohtuullinen hinta, hyvä sijainti, taloyhtiössä tehty ns. putkiremontti
- Hinta ja sijainti
- Sijainti, hyvä kunto.
- Siisteys, turha tavaranpaljous pois, raikas ilma
- Sijainti ja sijainti
- Puhtaus ja siisti koti. Vähän turhanpäiväistä krääsää
- Sijainti.
- Sijainti. Näkymät puisto, joki, ranta. Avaruus ja valoisuus

- Miälenvikane vaikutus!
- Erittäin suuri
- On erittäin suuri vaikutus. Monesti "huonoilla" alueilla maine on todellisuutta huonompi.
- Suuri
- Huonolla alueella asuntojen hinnat alhaiset ja kysyntä vähäisempää
- Erittäin suuri vaikutus.
- Suuri vaikutus
- Suuri vaikutus, huonomaineisille alueille on välillä hankala löytää uutta asukasta.
- Merkitsee, mutta hyvä sijainti & liikenneyhteydet kumoavat huonoa mainetta.
- Erittäin suuri ja korostuu yhä enemmän.
- Erittäin suuri
- Merkittävä
- Paljon jos ei ole tuttu
- Todella suuri
- Se vaikuttaa
- Kyllä vaikutusta on, jos jokin alue mielletään huonomaineiseksi alueeksi, siellä asuvat kuitenkin monesti tykkäävät asua siellä ja sen vuoksi he muuttavat paljon alueen sisällä, pienestä suurempaan asuntoon.
- Suuri vaikutus.
- Suuri vaikutus, "huono" maine säilyy pitkään varsinkin
- Suuri vaikutus
- Ei niin suuri kuin usein esitetään. Oikea hinnoittelu normalisoi tilannetta, eli lähiössä on halvempaa kuin keskustassa ja varakkaiden alueilla.
- Suuri vaikutus
- Merkittävä vaikutus, sijainti on keskeinen vaikuttaja kysyntään.
- Kyllä huono maine vaikuttaa hintaan negatiivisesti.
- Erittäin suuri, varsinkin, jos hinnat laskevat huonojen alueiden kysyntä tyssää, mutta keskustassa kauppaa käydään aina, kun hinta on kohdallaan
- Edulliselta alueelta ostavat vain maahanmuuttajat. Yleensä.
- Erittäin suuri

MINKÄ TYYPPISELLE OSTAJALLE ON MERKITTÄVÄ TEKIJÄ ASUNNON OSTOSSA?

LIITE 4 16 (18)





ARVOSTAVATKO OSTAJAT ROHKEAMPAA SISUSTUSTA ENEMMÄN KUIN PERINTEISTÄ TAI SELKEÄÄ TYYLIÄ?

- Miälevikane tyyli huva!
- Kyllä sillä on jonkin verran vaikutusta. Asuntoahan myydään mielikuvilla.
- Mielestäni asiakkaat arvostavat perinteistä tyyliä, joskin nuoret osaavat myös arvostaa rohkeampaa sisustusta
- Kyllä on ja arvostavat eniten perinteistä
- Itse näkisin selkeän tyylin miellyttävän useimpia ostajia
- Selkeä on paras.
- Sisustus edesauttaa asunnon myyntiä, selkeä tyyli on useimpien mieleen
- Erittäin suuri vaikutus ;) rohkeat sisustukset saattavat myös karkoittaa ostajia.
- Sopivasti rohkea sisustus ok, muttei liika ei ole hyvä . .
- Moni erehtyy ostamaan kaunista sisustusta, pettymys saattaa olla suuri kun kantaa omat vanhat huonekalut sisälle kaupan jälkeen. Neutraali sisustus myy parhaiten.
- Ei mielestäni olennaista vaikutusta, mutta toki auttaa ostajaa miettimään omia sisustusratkaisujaan
- Sisustus antaa positiivisen mielikuvan, mikä vaikuttaa ostajaan.
- Selkeys ja puhtaus tärkeitä. Suomalaiset ovat aika yksitotisia eli värejä ei haluta.
- Ihmiset ostavat asuntoa ei kalusteita...eivät ole tyhmiä...myöskään välittäjä ei myy itseään vaan asuntoa tai taloa
- Ostajat arvostavat vaaleita, moderneja asuntoja.
- En usko koko stailaukseen, eihän asuntoa koskaan kahteen kertaan myyty, jotta olisi selvinnyt ero myyntihinnassa. Stailaus on mielestäni ihmisten aliarvioimista
- Perinteinen ja selkeä tyyli, semmoinen joka käy monen makuun. Ainakin myynnin nopeutumiseen vaikuttaa sisustus, hyvät edellytykset myös silloin saada parempi hinta.
- Osa asiakkaista ei osaa kuvitella asuntoa sisustettuna, jolloin myyntiä varten tehty sisustus helpottaa ostopäätöstä.
- Kokonaisuus ratkaisee ja siisteys ennen kaikkea
- Ei olennaista vaikutusta. Siisti ja asiallinen kunto ovat parhaat myyntivaltit.
- Nuoret arvostavat rohkeaa tyyliä
- Kyllä nimenomaan huolellinen suunnittelu ja toteutus vaikuttaa myyntiarvoon, huono toteutus sen sijaan voi jopa haitata myyntiä. Perinteinen, selkeä tyyli on varmempi valinta, jos haluaa nopeuttaa kauppaa.
- Perinteinen ja selkeä on parempi
- Asunnon pohjaratkaisun muunneltavuus eri elämäntilanteiden mukaan tulee tulevaisuudessa painamaan enemmän. Sisustusratkaisuissa maltillinen lämmin vaaleiden värien käyttö (vaaleat beigeit) näyttävät sopivan useamman ostajan sisustustyyliin. Lilat seinät karkoittavat maalaustaitoisinkin asiakkaan.
- Perinteellinen ja selkeä tyyli paras.
- Ostajat arvostavat rohkeampaa tyyliä. Kunhan ei mene överiksi

- Kakolanmäki
- Turussa kysytyimpiä asuntoja ovat 2 huoneen kerrostaloasunnot aurajokinäkymällä keskustassa.
- Jyväskylässä keskusta, Mäki-Matti, Nisula, Taulumäki , varsinkin pienempien asuntojen kohdalla ja perheasunnoista esim. Palokka, Mannila kiinnostavat
- Keskusta. Paras sijaitni, paras tuotto. Kiinteistöt noin 10-15 km etäisyydellä kaupungista.
- Keskusta, Aurajoki-ranta palvelut lähellä, hyvät näköalat
- Jyväskylässä ydinkeskusta, Lutakon alue järven läheisyydessä sekä Palokka, Lohikoski ja Ritoniemi.
- Keskustan ja järven läheisyyttä arvostetaan paljon.
- Keskusta + hyvät julkiset liikenneyhteydet tärkeitä.
- Keskusta ja palokka jyväskylässä. Rauhallista ja palvelut pelaa palokassa. Hintataso ei tule koskaan tippumaan radikaalisti.
- Jyväskylässä: keskusta, mäki- matti, taulumäki, viitaniemi, samulinniemi
- Keskusta, perinteisesti. Täytyykö perustella. Keskustan läheisyys vaikuttaa myös paljon.
- Keskusta, palokka, Muurame,
- Lähiöt, helppo kulkuyhteys sekä palvelut saatavilla
- Jyväskylän keskusta, Lutakon alue, Mattila, Mäki-Matti, Nisula. Vanhoja arvostettuja alueita ja Lutakko taas uutta ja modernia elämää Jyväsjärven rannalla.
- Keskusta, opiskelupaikkojen läheisyys
- Jyväskylän Keskusta ja sen läheisyys. Hyvät palvelut kiinnostaa ostajia.
- Keskusta ja keskustan läheisyys, jos vielä löytyisi uudiskohde kivalta paikalta, mutta aika harvoin näin käy.
- Pientä asuntoa keskusta sitäkin saa hakea, jos löytyy niin taloyhtiössä saattaa olla tulossa isoja remontteja.
- Keskusta ja Hirvensalo
- Keskusta Aurajoen rannat
- Pallivaha! Miälevikast porukkaa.
- Turussa Varissuo ja Lauste. Huono maine ja paljon työttömiä, maahanmuuttajia.
- Jyväskylässä esim. Pupuhuhta, Kangaslampi, Keltinmäki ovat vähemmän suosittuja alueita.
- Lauste ja Varissuo. Alueilla runsaasti maahanmuuttajia.
- Pupuhuhta, kangaslampi, keltinmäki, jossa levotonta ja paljon vuokra-asuntoja.
- Ehkä Lauste, mutta kaikille alueille löytyy ostajat, edullinen hinta taas etu joillakin alueilla.
- Varissuo, Jäkärlä. Varissuo eritoten alkaa täyttyä maahanmuuttajataustaisista asukkaista, syntyjään suomalaiset eivät sinne enää halua. Jäkärlän kerrostaloissa sama juttu.
- Varissuo, maahanmuuttajia paljon
- Jyväskylässä kerrostaloalueet, joilla ei ole kunnon palveluja.